

RAASEPORI

POHJA

SKOGSMARKIN OSAYLEISKAAVA

KAVAEHDOTUS

23.11.2010  
Seppo Lamppu tmi



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raaseporin kaupunki (710)

Kylä: Åminne (714)

Tilat: Skogsmark RN:0 1:12 ja Österängen RN:0 1:46 sekä Grönkulla RN:0 1:62

Kaavan nimi: " Skogsmarkin osayleiskaava".

Kaavamuo: Osayleiskaava

### Osayleiskaavaehdotus 23.11.2010

Kaavan laatija: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu

Käsittelyvaiheet:

- \* OAS 29.09.2008, kv 08.12.2008
- \* kaupunginhallitus
- \* kaupunginvaltuusto

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Helsinki-Turku rautatiealueeseen ja sen länsipuolella olevaan NordCenterin golfalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa Mustionjoki. Entiseen Pohjan kuntakeskukseen on suunnittelualan keski- osasta matkaa linnunteitse noin 3 km ja katuja pitkin noin 3,5 km. Pohjanpitäjänlahden perukka ja Pohjankurun satama-alue ovat noin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta länteen. Pinjaisten ruukkialue sijaitsee 3,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Helsingin keskustasta on suunnittelualueelle matkaa noin 82 km.

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteillä [1a](#) ja [1b](#).

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelualan nimi on: " Skogsmarkin osayleiskaava"

Pohjan kunta on maanomistajien pyynnöstä käynnistänyt asemakaavan laatimisen vuoden- vaihteessa 2006/2007 Åminnen kylässä sijaitseville tiloille Skogsmark 1:12 ja Österängen 1:46. Sittemmin kaava-alue laajennettiin käsittämään myös tila Grönkulla 1:62.

Asemakaavaluonnoksesta kesällä 2008 saadun palautteen käsittelyn yhteydessä maankäyttöjaosto kiinnitti huomiota siihen, että kaikilta osin Mustionjokilaakson osayleiskaava ei tue suunniteltua asemakaavaa, vaan asemakaavaratkaisu olisi esitettyssä muodossa osayleiskaavan vastainen. Alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa suurimmaksi osaksi urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jolle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Pieni osa länsiosassa on AP-korttelia (pientalovaltainen asuntoalue) ja S-1 – aluetta (suojelualue).

Keskusteluissa Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa on päädytty siihen, että koko asemakaava-alueelle on perusteltua laatia osayleiskaavan muutos. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se korvaa Mustionjokilaakson osayleiskaavan kaava-alueensa osalta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 50 ha. Kaavasta käytetään nimeä Skogsmarkin osayleiskaava.

Osayleiskaavan päätavoitteena on suunnitella alueelle ensisijaisesti loma- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Olemassa olevien rakennusten nykyinen käyttö ja kehittämistarpeet otetaan suunnittelussa huomioon. Osayleiskaavatyössä hyödynnetään jo asemakaavavaiheessa tehdyt selvitykset, mm. kesän 2007 aikana tehdyt luonto- ja ympäristöselvitykset. Lisäksi suunnittelualan länsiosassa olevan rautatien osalta on laadittu melumallinnus elokuussa 2008.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	1
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT .....	2
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
3.1.2	Luonnonolot, ympäristötekijät, muinaismuistokohteet .....	2
3.1.3	Rakennettu ympäristö, palvelut, virkistys, kunnallistekniikka, ympäristön häiriötekijät .....	3
3.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	3
3.2.1	Kaava- aluetta koskevat päätökset/selvitykset.3	
4	KAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....	4
4.1	Suunnittelun aloitus ja kaavaprosessin alkuvaiheet .....	4

4.2	Suunnittelun tavoitteet .....	4
5	KAAVAN KUVAUS .....	6
5.1	Lisäselvitykset .....	6
5.2	Rakennemalli.....	7
5.3	Osayleiskaavaluonnos .....	7
5.3.1	Kaavavaihtoehtojen yleiskuvaus .....	7
5.3.2	Vaihtoehdot VE-1 ja VE-2 .....	8
5.4	Vaihtoehtojen valinta.....	9
5.4.1	Tavoitteiden täsmennys ja alueellinen strategia 9	
5.4.2	Vaihtoehtojen valinta.....	9
5.5	Osayleiskaavaehdotus.....	10
5.5.1	Kuvaus.....	10
5.5.2	Rakentamisen määrä.....	10
5.6	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	11
5.7	Kaavan vaikutukset.....	11
5.8	Ympäristön häiriötekijät.....	12
5.9	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	12
6	KAAVAN TOTEUTUS.....	12
7	TILASTOTIEDOT .....	13

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Suunnittelussa on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä, maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastotietokanta-aineistoja sekä valtionhallinnon Hertta- ympäristötietojärjestelmän tietoja sekä yleisesti käytettäviä kunnan ja viranomais- aineistoja. Lisäselvityksiä aluetta koskien on tehty seuraavasti:

Luonto- ja ympäristöselvitykset: FL Jari Hietaranta kesä 2007.

Rautatien melumallinnus: KonIns Oy, 2008

### Liitekartat:

Suunnittelualueen sijainti: Liite 1a ja 1b

Herttatuloste, topografiamalli: Liite 2

Ote Uudenmaan maakuntakaavasta: Liite 3.

Ote Mustionjoen osayleiskaavasta, liite 4.

Rakennemalli: Liite 5

Kaavaelementti/topografiamalli: Liite 6

Vesihuollon yleissuunnitelma: Liite 7

Otteita melumallinnuksesta: Liite 8

Tilastotiedot

## 2 TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä laaditaan kaavatyön lopussa, mikäli tarpeen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Skogsmarkin, Österängenin ja Grönkullan tilat ovat pinta-alaltaan yhteensä 53,5 ha. Kaavoitettava alue sisältää lähes kokonaan näiden tilojen alueet lukuun ottamatta pohjoissivulla olevaa tiealuetta ja pientä Mustionjoen rantaan ulottuvaa maakaistaletta. Riippuen kaavaprosessin aikana tehtävistä ratkaisuista voidaan osayleiskaava tarpeen mukaan ulottaa koskemaan tilojen aluetta kokonaisuudessaan ja mahdollisesti laajentaa osin myös eteläsuunnassa. Alustavasti rajattu suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 50 ha. Suunnittelualueen sijainti on esitetty liitteillä 1a ja 1b.

#### 3.1.2 Luonnonolot, ympäristötekijät, muinaismuistokohteet

Suunnittelualue on noin 1,2 km:n levyinen itä-länsisuunnassa ja 400–500 metriä pohjois-eteläsuunnassa. Maasto on topografialtaan hyvin kumpuileva ja laskee pohjoisreunastaan pohjoiseen osin jyrkästikin. Maaston korkein kohta on alueen keski-eteläosassa tasolla + 65 mvp ja matalimmillaan pohjoissivun tien osalta tasolla + 6-7 mvp ja länsi-luoteisosassa tasolla + 15 mvp. Mustionjoki on lähes merenpinnan tasossa (ks. liitteet 2 ja 6) .

Alueen länsireunassa on niittymäistä aluetta ja kalliopaljastumia on eniten alueen keski- ja itäosassa. Puusto on alueen keski- ja itäosissa pääosin havupuuvaltaista.

Pohjan kunta on teettänyt tarkentavan luontoselvityksen Mustionjoen osayleiskaavatyön yhteydessä. Nyt laadittavana olevan osayleiskaavan alueella on selvityksessä rajattu 2 kohdetta ja erikseen mainittu myös alueen koilliskulmassa maastotietokanta-aineistossakin esiintyvät 2 lähdeä. Mustionjoen osayleiskaavan luontoselvityksen arvotuksen mukaan selostuksen kohde 7 / Åminneforsin etelärinne on arvokasta lehtipuuvaltaista tiheää lehtoa ja inventoijan mukaan rinteessä on joskus havaittu liito-orava.

Vuoden 2007 kesällä suunnittelualueelle laadittiin uusi luonto- ja ympäristöselvitys. Selvityksessä tarkastettiin myös aiempien selvitysten mukaiset arvokkaat kohteet. Selvityksissä ei löydetty merk-

kejä liito-oravan esiintymisestä alueella. Uuden luonto- ja ympäristöselvityksen tulokset ja johtopäätökset/suosituksot otetaan kaavasunnittelussa huomioon. Selvityksen tulokset on tarkemmin kuvattu erillisessä luontoselvitysraportissa.

Museoviraston asiantuntijat ovat käyneet suunnittelualueella syksyllä 2009. Selvityksen mukaan alueella ei ole muinaismuistokohteita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö, palvelut, virkistys, kunnallistekniikka, ympäristön häiriötekijät

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läntisemmässä osassa on kolme vuokrapalstaa, jotka ovat asuinkäytössä sekä yksi rivitalokiinteistö. Alueen pohjoisosassa on vanha teollisuus-/toimistorakennus, jonka muuttamisesta kokonaan loma-asuinkäyttöön on jo tehty suunnitelmia. Muu osa alueesta on kokonaan rakentamatonta metsätalousaluetta.

#### Palvelut

Kaava-alueella tukeudutaan Nordcenterin Golfkeskuksen sekä Pohjan ja Karjaan keskusten ja Pinjaisten alueen tarjoamiin palveluihin.

#### Virkistys

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

#### Kiinteistöolot, kunnallistekniikka ja liikenne

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen läheisyydessä on yleinen vesihuoltoverkosto tai verkosto tullaan lähiaikoina ulottamaan alueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevat tiet ovat kokoojakatuluokkaa ja kaava-alueen sisäinen tieverkosto voidaan liittää niihin.

#### Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen länsireunaan rajoittuva rautatie aiheuttaa mahdollisesti vähäistä melua kaava-

alueen luoteiskulmaan (ks. melumallinnus: Liite 8). Muita häiriötekijöitä ei alueella ole.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat päätökset/selvitykset

#### Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan liiton uuteen maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai lähiympäristöön on osoitettu taajama-alueita, Kuninkaantien historiallinen tielinjaus, siirtoviemäriin ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta sekä suunnittelualueen länsipuolella kulkeva rautatielinja. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Mustionjoki on Natura aluetta. Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3.

#### Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Pohjan kunnan toimesta laadittuun Mustionjokilaakson osayleiskaavaan, jonka kunnantvaltuusto on hyväksynyt 12.12.2005. Kaava on saanut lainvoiman 10.2.2006. Osayleiskaavassa suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan osoitettu VU alueeksi. Alueen läntiseen osaan on osoitettu AP aluetta. Alueen länsiosaan on osayleiskaavassa rajattu pieni S-1 alue ja VU-alueen länsiosaan päällekkäismerkintänä sl (erityinen luontokohde). Kulttuuriympäristömerkintä ma kohdistuu alueen pohjoiseen osaan ja länsiosaan. Ote Mustionjoen osayleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

#### Asemakaava

Alueelle ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Suunnittelualueen länsipuolella (rautatiealueen länsipuolella) olevalle Nordcenterin alueelle on laadittu asemakaava. Suunnittelualueelle aiemmin (vuodenvaihte 2006/2007) käynnistyneen asemakaavan jatko ratkaistaan osayleiskaavaprosessin aikana.

## Kartta-aineistot

Alueelle on teetetty uusi ilmakekuvaus keväällä 2007 ja siitä on laadittu digitaalinen maastomalli ja asemakaavan pohjakartta mittakaavassa 1:2000. Osayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:2000 hyödyntäen valmiiksi laadittuja digitaalisia maastomalli- ja kartta-aineistoja.

Kaikki suunnittelun kartta-aineistot ovat numeerisena ja KKJ koordinaatistossa.

Kaavan laadinta tapahtuu kokonaisuudessaan digitaalisena MicroStation Stella ympäristössä.

## 4 KAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun aloitus ja kaavaprosessin alkuvaiheet

Raaseporin Pohjan alueella sijaitseville (Pohjan kunta on 01.01.2009 alkaen osa Raaseporin kaupunkia) Åminnen kylän tiloille Skogsmark RN:0 1:12 ja Österängen RN:0 1:46 käynnistyi asemakaavan laadinta vuoden 2006 lopussa. Suunnittelualueesta käytettiin nimeä Åminnemiljön asemakaava. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu vuoden 2006 marraskuussa (20.11.2006). Maanomistaja on toimittanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 20.11.2006 päivätyn aloitekirjeen Pohjan kuntaan marraskuussa 2006. Pohjan kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavan käynnistämisen kokouksessaan 18.12.2006 ja kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen asemakaavan käynnistämisestä 20.1.2007. Pohjan kunta kuulutti asemakaava-kaavatyön käynnistyneeksi keväällä 2007. Myöhemmin asemakaava-alueeseen liitettiin myös tila Grönkulla RN:0 1:62

Skogsmarkin alueen kaavasunnittelu on edennyt kaksivaiheisena prosessina. Alun perin, vuoden 2007 alussa, suunnittelu käynnistyi asemakaavana ja kaava-alueen nimi oli Åminnemiljön asemakaava. Asemakaava eteni luonnosvaiheeseen asti ja kaavaluonnos oli laatimistavaiheen kuulemistavarten nähtävillä ja siitä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Ehdotusvaiheessa nousi kuitenkin vielä esiin kysymys alueella voimassa olevan osayleiskaavan tarkistamisesta ennen asemakaavan eteenpäin viemistä. Neuvottelujen jälkeen, vuoden 2008 syksyllä, päädyttiin jatkamaan suunnittelua osayleiskaavana ja asemakaavapro-

sessi jätettiin odottamaan kaavaprosessin tulevia käsittelyvaiheita. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja osayleiskaavan tavoitteet on hyväksytty Pohjan kunnanvaltuustossa 08.12.2008. Jo tässä vaiheessa voi todeta, että osayleiskaavaratkaisu on maankäytöllisesti hyvin pitkälle sama kuin asemakaavan luonnosvaiheessa käsittelyssä ja nähtävillä/lausunnoilla ollut kaava. OAS on liitteenä. Osayleiskaava-alue on esitetty tarkemmin liitteellä: Liite 1b.

Osayleiskaavatyössä tavoitteet ja ratkaisumallit ovat hyvin pitkälti samat kuin aiemmassa asemakaavavaiheessakin. Merkittävin ero on kaavan toteuttamisessa. Osayleiskaava-alueella teiden ja vesihuollon rakentamisesta vastaa maanomistaja eikä toteuttaminen edellytä maankäytösopimusten laatimista.

Suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti loma-asumisen sijoittaminen alueelle. Olemassa oleva rakennuskanta otetaan huomioon pääosin nykyisen käytön mukaisesti. Suunnittelun kuluessa tutkitaan myös ympärivuotisen asumisen sijoittamismahdollisuudet alueelle.

### 4.2 Suunnittelun tavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siirtyvät alempiasteisiin kaavoihin, pääosin maakuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta, mutta osin myös suoraan. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tarkistamisesta koskien lukuja 4.2–4.7 sekä 8 ja 9 on tullut voimaan 1. päivänä maaliskuuta 2009. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 31 päivään elokuuta 2009 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen tämän päätöksen voimaan tuloa.

Hertta-tietojärjestelmän mukaan Mustionjoen vesialue kuuluu Natura-alueerajauksen piiriin. Muita suojeluohjelmiin määriteltäviä varauksia ei alueelle kohdistu. Kaava-alueelle ei ole myöskään tiedossa muinaismuistokohteita tai muita suojelua edellyttäviä kohteita. Kulttuurimaisemarajaus koskee kaava-alueen pohjoista rannetta sekä läntistä osaa.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on useita yleistavoitteita ja erityistavoitteita, jotka ohjaavat osittain tai sellaisenaan yleiskaavoitusta.

Monin paikoin maakuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen merkitys ennako-ohjauksessa korostuu. Seuraavassa on poimintoja tavoitteista, jotka selkeimmin koskevat tai sivuavat myös Skogsmarkin alueella tapahtuvaa suunnittelua.

- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.
- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.
- Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.
- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoin-

nit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

### Kunnan antamat tavoitteet

Pohjan kunnan laatimassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin VU alueena. Länsiosassa on myös AP aluetta. Alue on vielä ehdotusvaiheessa ollut suurimmalta osin AP ja T aluetta (Liite), mutta maanomistajan erityistoiveesta osayleiskuvaavatyön loppuvaiheessa kaavamerkinäksi laitettiin VU. Maanomistajan tarkoituksena oli suunnitella alueelle golfväyliä ja niiden oheen lomasumista ja muita vapaa-ajan palveluja. Asemakaavatyön käynnistyessä golfkentän rakentaminen Skogsmarkin alueelle osoittautuikin hyvin vaikeasti toteutettavaksi hankkeeksi. Idealuonostarkastelujen jälkeen maanomistajan taholta nähtiinkin järkevimmäksi vaihtoehdoksi jatkaa kaavoitusta loma-asuntoalueen kehittämistavoitteen pohjalta. Kunta hyväksyi uudet kehittämissperiaatteet/tavoitteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmapäätöksen yhteydessä.

### Muita tavoitteita

Suunnittelun tavoitteet on määritelty alustavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tarkennettujen tavoitteiden mukaan alueelle suunnitellaan seuraavia toimintoja:

- Alueen pääkäyttötarkoitus on vapaa-ajan asuminen ja vapaa-aikaa palvelevat ulkoilu- ja harrastustoiminnot.
- Koko alueelle suunnitellaan ulkoilua ja vapaa-ajantoimintoja palvelevia polkureittejä sekä niihin tukeutuvia toiminnallisia kohteita. Golfien osalta tavoitteena on muutaman harjoitusväylän tai harjoitusalueen sijoittamisen asumisen ja alueen ulkoilureitistön lomaan.
- Toimistorakennus suunnitellaan palvelutoimintoja ja kokoontumis- sekä majoitustarkoituksia varten. Lisäksi toimistorakennukseen tai toimistorakennuksen tontille voidaan osoittaa asumista.
- Asumista sijoitetaan alueen keskiosan laaksoisen kanjonialueen itäpuolelle ja alueen läntiseen osaan.

- Eri toimintojen välille suunnitellaan sujuvat kulkuyhteydet ja mahdollisesti yhteys alueen lounaiskulmasta radan yli Nordcenterin puolelle.
- Luonto- ja ympäristöselvityksissä todetut herkäät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Luontokohteet pyritään saamaan alueen käyttäjien tietoisuuteen johtamalla polkuverkosto mahdollisuuksien mukaan niiden kautta.
- Mustionjoen varteen sijoittuvan tilanosan hyödyntäminen venevalkamakäyttöön tutkitaan kaavaprosessin aikana.
- Alueen läntinen osa suunnitellaan niin että sen rakentaminen voisi käynnistyä ensimmäisessä vaiheessa mahdollisimman nopeassa aikataulussa.

Suunnittelun ympäristön peruselementeillä on suunnittelua vahvasti ohjaava ja myös rajaava vaikutus. Näiden elementtien luonnetta ja suunnittelun sitovuusvaikutusta voidaan kuvata seuraavasti:

- Suunnittelun pohjoisilla itä-länsisuunnassa kulkeva vihervyöhyke jättää kaava-alueen pohjoisen rinnealueen pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Samalla tämä vyöhyke säilyttää alueen maisemallisen ilmeen pohjoisen suunnasta katsottuna nykyisellään ja ehjänä. Tämän vyöhykkeen länsipäähän sijoittuvat myös mahdollisesti suojelemaan edellyttävät (oletetut) liito-oravan elinalueet.
- Vihervyöhyke jatkuu alueen koilliskulmasta etelään ja muodostaa itään ja koilliseen viettävälle rinnealueelle laajahkon puustoisin vyöhykkeen. Osin jyrkähkön topografian ja koilliseen/itään suuntautuvan rinteiden vuoksi tämä alue ei sovellu tehokkaasti asuinrakentamisen kohteeksi. Alueelle voidaan kuitenkin hyvin sijoittaa ulkoilupolusto ja esim. golfin harjoittelupaikkoja ja tarpeen mukaan harjoitteluväyliä tai – väyliä.
- Länsireunassa oleva rata kulkee valtaosin melko syvässä leikkauksessa, jolloin junaliikenteen meluvaikutus rajoittuu pääosin radan lähimmille reuna-alueille. Rata muodostaa selkeän yhdyskuntarakenteellisen esteen Äminnemiljön ja Nordcenterin alueiden välillä. Junaliikenteen mahdolliset melu- ja tä-

rinävaikutukset on myös otettava huomioon suunnittelussa.

- Suunnittelun keskellä luode-kaakko-suuntaisena sijaitseva laaksomainen notkelma-alue muodostaa alueen kahtia jakavan selkeän elementin, joka samalla luo hyvän pohjan ulkoilu ja vapaa-ajantoimintojen sijoittamiselle. Asuntoalueet suunnittelun sisällä sijoittunevat tämän laaksomaisen painanteen koilliselle rinne/reuna-alueelle sekä suunnittelun läntiseen osaan.
- Asuntoalueilla on toisistaan erottuva rooli. Länsipäässä olevat asuinpalstat sijoittuvat olemassa olevan asumisen tuntumaan ja sen jatkoksi. Tonteilta on osin hyvät näkymät länteen, Nordcenterin golfkenttien suuntaan. Talot voivat olla isokokoisia ja alue on nopeasti liitettävissä olemassa olevaan katu ja vesihuoltoverkkoon.
- Keskuslaakson itäosilla olevat loma-asuntopalstat muodostuvat kallionpyörylöiden välissä olevien tasanteiden lomaan sijoittuvista erikokoisista ja hyvin vaihtelevan muotoisista loma-asuntoyksiköistä. Tämän asuinvyöhykkeen länsipäässä, lähempänä toimisto- ja palveluiden aluetta on mahdollista rakentaa pienempiä asuinyksiköitä ja asuinyksiköiden koko voisi kasvaa itäänpäin mentäessä. Kaikista asunnoista on hyvä näköyhteys alueen keskeisten vapaa-ajan toimintojen laaksovyöhykkeeseen. Pienilmastollisesti tontit ovat miellyttäviä, koska kaikilta tonteilta piha-alueet voidaan suunnata etelän ja lännen välisille alueille.
- Pienimuotoiset pelikentät ja eri vapaa-ajan toimintojen paikalliset pisteet sijoittuvat kanjonimaisen keskuslaakson alueelle sekä näitä alueita reunustavien rinnealueiden lomassa olevien tasanteiden kohdalle. Golfin harjoittelukenttiä ja –väyliä on mahdollisuus sijoittaa suunnittelun koillis-itäosan rinnealueelle.

## 5 KAAVAN KUVAUS

### 5.1 Lisäselvitykset

Asemakaavaprosessin luonnosvaiheessa rautatien osalta tehtiin melumallinnus. Mallinnuksen teki insinööritoimisto KonIns Oy. Rautatie kulkee melko syvässä kallioleikkauksessa Skogsmarkin



osayleiskaava-alueen länsireunassa, jolloin ratakuilun reunat estävät tehokkaasti melun leviämisen ratalinjaa kauemmas. Mallinnuksen tulosten perusteella voi todeta, että rautatieliikenteen melu ei osayleiskaavaluonnoksen läntisen osan asuntoalueilla ylitä sallittuja ohjearvoja. Alueiden toteutuksessa ei siten ole tarvetta erityiseen meluntorjuntaan alueella. Otteita melumallinnuksen tuloksista on liitteenä (Melumallinnus: Liite 8).

## 5.2 Rakennemalli

Suunnittelun alueellista nykytilannetta ja tavoitetilannetta on kuvattu rakennemallissa (Rakennemalli: Liite 5). Rakennemallissa erottuu hyvin vahvana este-elementtinä Helsinki-Turku-rautatie. Se erottaa Skogsmarkin osayleiskaava-alueen ja sen länsipuolella olevan Nordcenterin-golfkeskusalueen omiksi erillisiksi alueikseen. Näiden alueiden välillä ainoa yhteys on Nordcenterin alueen koilliskulmassa sijaitseva, rautatien alitse kulkeva tieyhteys. Rautatie kulkee korkealla sillalla Mustionjoen yli. Mustionjoen jälkeen rautatie kulkee tunnelissa kallioalueen läpi. Golfkentille ja golfklubille johtavan tien rautatien alikulun kohdalta noin 1,3 km kaakkoon olevassa kohtaa rautatie kulkee n. 100 m matkan tunnelissa. Tämä tunnelin kohta muodostaa ekologisen yhteyden rautatien itä- ja länsiosien välillä ja samalla toimii ulkoilureittien ja viheryhteyksien siltapaikkana. Tunnelin kohdalla kulkee myös vanha ajotie radan eri puolien välillä. Muissa kohdissa rata muodostaa pysyvän esteen ja estää samalla kaikki kevyen liikenteen tai ajoneuvoliikenteen yhteydet radan itä- ja länsiosien välillä. Radan estevaikutus korostuu tulevaisuudessa, mikäli rakennetaan toinen raide nykyisen viereen. Ainoat yhteydet itä- ja länsiosien välillä sijoittuvatkin Mustionjoen molemmille rannoille (rautatiesillan alle), golfkeskukseen johtavan alikulun kohdalle sekä kaakossa olevan ratatunnelin päälle.

Rakennemallissa merkittävänä elementteinä erottuvat myös Mustionjoki ja Mustionjoen etelärannalla kulkeva itä-länsisuuntainen päätieyhteys. Lisäksi rakennetut tehdasalueet Mustionjoen rannassa sekä Skogsmarkin osayleiskaava-alueen koillispuolella antavat alueelle urbaanin leiman. Skogsmarkin suunnittelun itäistä reunaa pitkin kulkee ajotieyhteys, joka kestää myös kuorma-autoliikenteen käyttöön. Tie johtaa Skogsmarkin suunnittelun etelä-kaakkoispuolella olevalle maa-ainesten vastaan-

ottoalueelle ja entiselle (suljetulle) kaatopaikka-alueelle.

Rautatiealue ja osin myös Skogsmarkin osayleiskaava-alueen itäisessä osassa kulkeva soratie ohjaavat radan itäpuolisen pidempimatkaisten ulkoilu- ja virkistysliikkeen tapahtuvaksi luodekaakko-suuntaisena. Koko alueen matkalla kulkeva soratie on myös hyvä ulkoiluväylä ja sopii siihen käyttöön myös jatkossa. Suunnittelun kohdalla ei Mustionjoen yli ole järjestetty kevyenliikenteen yhteyksiä, joten Mustionjoen varressa kevyenliikenteen kulku ja muu ulkoilu tapahtuu Mustionjoen suuntaisena ajoneuvoteiden varressa.

Skogsmarkin osayleiskaava-alueella olevat luodekaakko-suuntaiset kallioiset mäenharjannealueet sekä niiden välissä oleva laaksomainen painannealue luovat myös alueen topografialle luodekaakko-suuntaisen hahmon.

## 5.3 Osayleiskaavaluonnos

### 5.3.1 Kaavavaihtoehtojen yleiskuvaus

Osayleiskaavan laatimisvaiheen käsittelyä varten on laadittu 2 vaihtoehtoista kaavasunnitelmaa (VE-1 ja VE-2). Tavoiteasettelun sekä kohdassa 5.2 esitettyjen suunnittelun ohjaavien ja rajoittavien tekijöiden vuoksi kaavaluonnosvaihtoehtoisissa on merkittävä osa yhteisiä ratkaisuperiaatteita. Vaihtoehtojen yhteiset ratkaisut kuvataan seuraavassa. Erikseen tarkastellaan kummankin vaihtoehdon toisistaan poikkeavat osiot.

Olemassa olevat kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa ja kaksi rivitalojen rakennuspaikkaa on otettu suunnittelun läntisessä osassa huomioon nykykäytön mukaisesti. Länsiosan pohjoiskulmassa oleva rivitalo kuuluu eri omistusyksikköön kuin muu suunnittelun alue. Tätä rivitaloa varten on varattu rakennusoikeus toisen vastaavan tyyppisen rakennuksen rakentamiseen. Olemassa olevien omakotitalojen rakennuspaikat (vuokrapalstat) on laajennettu vastaamaan paremmin alueen tulevaa rakennetta. Länsiosan keskellä olevan rivitalon osalle on myös varattu hieman vuokrapalstaa laajempi tontti. Alueen länsiosassa on olemassa olevien rakennusten yhteyteen osoitettu tiivistävää ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua rakentamista sekä omat alueet uusille loma- ja matkailupalvelujen rakennuksille (AP, AO, RM ja RA-1).

Suunnittelualan itäosaan sijoittuva laaja MU-1 alue on tarkoitettu toimimaan tavanomaisena metsäalueena, johon voidaan suunnitella ja rakentaa pienimuotoisia golfin harjoitteluväyliä ja muita vapaa-ajan ja ulkoilun tarvitsemia rakenteita ja laitteita. Alueelle voidaan rakentaa myös vähäisessä määrin alueen toimintojen edellyttämiä rakennuksia.

Suunnittelualan keskellä oleva luode-kaakko-suuntainen laaksoalue on esitetty kaavaan yhtenäisenä puisto- ja metsäaluevyöhykkeenä. Puistoalue on tarkoitettu ensisijaisesti sen itä- ja koillispuolelle sijoitettavien loma-asuintonttien yhteiseen käyttöön. Puistoon on tarkoitus rakentaa erilaisia toiminnallisia alueita, vesiaiheita ja muita alueen käyttöä palvelevia rakennelmia ja rakenteita. Puistoalueen eteläsivulla oleva MU alue muodostaa rakentamattoman metsäisen taustan puiston ja sen pohjoispuolella olevilta asuintonteilta länteen katsottaessa. Puistoalueen länsipäässä sijaitsee Uudenmaan ympäristökeskuksen määrittelemä suojelualue (S) sekä sen itäpuolella oleva muusta ympäristöstä luonto-olosuhteiltaan erottuva alue, joka on kaavassa merkitty MY/s alueena. Nämä alueet yhdessä puistoalueen kanssa muodostavat selkeän luode-kaakko-suuntaisen viherakselin ja ekologisen käytävän suunnittelualan keskelle.

Puistolaakson itäreunalle osoitetaan väljiä loma-asuintontteja, jotka sijoittuvat laakson itäreunalle siten, että tonteilla rakennusten piha-alueet voidaan sijoittaa rakennusten etelä- ja länsipuolisille suunnille. Rakentaminen sijoittuu topografialtaan hienoon ja vaihtelevaan ympäristöön siten, että mahdollisimman vähän muokataan nykyistä kalliomaastoa tai kaadetaan olemassa olevaa (puistomaiseksi harvennettua) metsää. Rakentaminen on huolella sijoitettu siten, että tonteille johdettava uusi ajotie voidaan sijoittaa tonttien pohjois- ja itäreunalle ja tien rakentamisessa joudutaan louhimaan tai muokkaamaan nykyistä maastoa mahdollisimman vähän. Tiesuunnittelussa on hyödynnetty uutta tarkkaa mastomalliaineistoa. Rakennukset suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina ja erityistä huomiota kiinnitetään rakennusten vaihtelevaan massoiteluun ja rakennusten värikyseen. Tavoitteena on että alueesta tulee mahdollisimman hyvin nykyiseen luonnonympäristöön sijoittuva ja arkkitehtuuriltaan myös mahdollisimman yhtenäinen alue.

Liikenteellisenä runkona toimii Mustionjoen varteen sijoittuva jo rakennettu pääkatutyypinen asfaltoitu tie ja toisena pääliikenneväylänä on suunnittelualan pohjois- ja itäisivua pitkin kulkeva soratie. Suunnittelualan länsiosassa rakennetaan nykyistä, geometrialtaan liian jyrkkää tietä (Munkbackantie) korvaava katuyhteys nykyisen tien länsi- ja eteläpuolelle. Suunnittelualan itä- ja keskiosan uudet loma-asuintontit on luonteva liittää nykyiseen tieverkostoon entisen toimisto- ja laboratoriorakennuksen kohdalla ja soratien kaakkoisosasta. Luonnoksessa esitettyllä ratkaisulla voidaan tehokkaasti hyödyntää olemassa oleva tieverkosto ja vältetään mahdollisimman paljon uusien tieyhteyksien rakentamista topografialtaan vaativaan maastoon.

Vanha toimisto ja laboratoriorakennus on osoitettu P-1 alueena, joka mahdollistaa erityyppisten palvelutoimintojen ja toimistotilojen sijoittamisen alueelle. Yhtenä mahdollisuutena on kokous- ja majoitustilojen sijoittaminen rakennukseen. Asumisen osuus P-1 alueella voi olla merkittäväkin.

Kaikki rakentaminen liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, joten kaavasta ei näiltäkään osin aiheudu merkittävää haitallista vaikutusta ympäristöön. Lisäksi on syytä todeta, että suunnittelualan rajautuu pohjois- ja koillisosaltaan jo rakennettuihin teollisuusalueisiin, joten niiltä osin ympäristö on jo tehokkaasti rakennettua aluetta. Liikenneyhteydet ja liikkumisyhteydet suunnittelualan alueelta suuntautuvat alueen pohjoispuolella olevaa tietä pitkin joko itään Pinjaisten suuntaan tai länteen Pohjan keskustan suuntaan. Vapaa-ajan harrastusten (ajoneuvoliikenne) liikenne suuntautuu mitä todennäköisimmin Nordcenterin golfkentän suuntaan ja talvella myös Åminnen hiihtokeskuksen suuntaan.

### 5.3.2 Vaihtoehdot VE-1 ja VE-2

Yhteisinä tekijöinä voidaan kohdan 5.3.1 lisäksi todeta, että uudet loma-asuntojen tontit on kaavaan esitetty hyvin isoina tontteina ja tavoitteena onkin säilyttää alueen luonnonmukainen ilme pyrkimällä hyvin väljään tonttikohtaiseen rakennustehokkuuteen. Rakennuskohtainen rakennusoikeus tonteilla on melko iso, jotta alueelle voidaan tarpeen mukaan rakentaa myös isompia tasokkaita loma-asuntoja, mikäli rakentaja niin haluaa. Tonttikohtainen rakennusoikeus on kuitenkin enimmäisrakennusoikeus, joten monella tontilla rakentamistehokkuus jäänee alle kaavan

salliman enimmäismäärän. Kokonaisuutena voi todeta, että kaavaluonnos toteutuessaan säilyttää hyvin väljän ja luonnonmukaisen ilmeensä ja alueella on erityisen hyvin otettu huomioon viheryhteydet sekä myös ekologiset yhteydet. Lisäksi ulkoilu- ja retkeilypolkuverkoston toteuttaminen on kaavassa otettu huomioon.

#### Vaihtoehto VE-1

Suunnittelualueen keski-/itäiseen osaan on osoitettu yhteensä yhdeksän (9) loma-asuintonttia ja suunnittelualueen länsiosaan seitsemän (7) uutta loma-asuintonttia. Keskiosan pohjoisreunaan, P-1 alueeseen liittyen on osoitettu AO-1 aluetta yhteensä 1,93 ha keskimääräisellä tehokkuudella  $e=0,17$  (AO-1 alueeseen sisältyvät kadut ja korttelipuistot). P-1 alueen pinta-ala on 0,91 ha ja rakennusoikeus 2500 ka-m<sup>2</sup>. Länsiosaan on esitetty uusi AP-1 alue, jonka pinta-ala on 1,29 ha ja rakennusoikeus 1500 ka-m<sup>2</sup>. Muut osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt asuinrakennuspaikat ovat jo olemassa olevia rakennuspaikkoja tai niihin liittyvää samalle tontille sijoittuvaa täydennysrakentamista (yksityinen rivitaloalue, jolle sallitaan uusi nykyistä vastaava rivitalo).

Puistojen sekä muiden rakentamiselta vapaa-alueiden (ja tiealueiden) osuus koko kaava-alueesta on noin 74,6 %.

#### Vaihtoehto VE-2

Suunnittelualueen keski-/itäiseen osaan on osoitettu yhteensä kahdeksan (8) loma-asuintonttia ja suunnittelualueen länsiosaan yksitoista (11) uutta loma-asuintonttia. Muut osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt asuinrakennuspaikat ovat jo olemassa olevia rakennuspaikkoja tai niihin liittyvää samalle tontille sijoittuvaa täydennysrakentamista (yksityinen rivitaloalue, jolle sallitaan uusi nykyistä vastaava rivitalo). P-1 alueen pinta-ala on 1,17 ha ja rakennusoikeus on  $e=0,25$ .

Puistojen sekä muiden rakentamiselta vapaa-alueiden (ja tiealueiden) osuus koko kaava-alueesta on noin 77,3 %.

## **5.4 Vaihtoehtojen valinta**

### **5.4.1 Tavoitteiden täsmennys ja alueellinen strategia**

Selostuksen kohdassa 4.1 on kuvattu Skogsmarkin alueen pitkä ja monivivahteinen kaava-suunnittelun historia (ks. kohta 4.1). Suunnittelun

lähtötilanteesta on syytä vielä korostaa että keskeisenä tavoitteena oli golfkentän (9 reikäinen) rakentaminen alueelle. Laadituissa arkkitehtisuunnitelmissa oli esillä myös klubirakennus ja majoitustilaa sekä sisäpelihallitilaa. Lisäksi hankelistalla oli loma-asumisen sijoittaminen peliväylien loma. Tällaisen vaihtoehdon rakentaminen olisi ollut Mustion osayleiskaavan mukainen ratkaisu. Esillä olleiden suunnitelmin mukaan "Golf-vaihtoehto" olisi tosin johtanut koko alueen melko täydelliseen uudelleen muokkaukseen. Tämä vaihtoehto jäikin pois jatkosuunnitelmista jo asemakaava-työn alkumetreillä. Osin ratkaisuun vaikutti hankkeen vastuuhenkilöiden suorittama alueellinen palvelustrateginen arviointi, jossa todettiin, että laajemman aluekokonaisuuden kannalta tehokkain ja kustannuksiltaan paras ratkaisu on kehittää golftoimintoja edelleen Nordcenterin alueella ja suunnitella/rakentaa Golfiin liittyvää loma-asumisen ja muiden vapaa-ajantoimintojen ja palvelujen tarvitsemia tiloja ensisijassa Nordcenterin aluetta ympäröiville alueille. Tältä pohjalta Äminnemiljön asemakaavaprosessissa ja sen jatkona käynnistyneessä Skogsmarkin osayleiskaavassa kaavaratkaisut onkin perustettu loma-asumisen, loma- ja matkailupalvelujen ja ympärivuotisen asumisen kehittämiseen. Skogsmarkin osayleiskaavan eri vaihtoehtoissa on ensisijassa tutkittu alueen sisäistä kaavarakennetta ja haettu myös "oikeaa" suhdetta loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen asuntojen määrälle. Skogsmarkin alueen liittyminen sitä ympäröivään loma-asumisen ja matkailupalvelujen kehittämisalueeseen on ollut selkeänä pohjana kaavavaihtoehtoja tutkittaessa ja lopullista kaavaehdotusta laadittaessa. Liitteellä 5 on kuvattu Skogsmarkin alueen liittyminen laajempaan kehittämisalueeseen.

### **5.4.2 Vaihtoehtojen valinta**

Skogsmarkin osayleiskaavan laatimisvaiheen kuulemisen aikana oli nähtävillä kaksi osayleiskaavaluonnosta. Kaavan laatijan vastineet ja esitys miten kaavaehdotuksessa otetaan kommentit huomioon, on kuvattu liitteenä olevassa vastinetekstissä. Vastineissa kuvatut tarkistukset on otettu kaavaehdotusta laadittaessa huomioon.

Luonnosten pohjalta on pidetty useita työpalaveri kunnan virkamiesten ja maanomistajan edustajien kanssa kaavan jatkokehityksestä ja tehty myös uusia arviointikäyntejä maastoon. Erikseen on pidetty työpalaveri, jossa käsiteltiin

Nordcenterin, Skogsmarkin ja niiden eteläpuolisten alueiden kehittämisstrategian mahdollisia suuntaviivoja. Pääteemana arvioitiin, mitkä tulisi olemaan alueen loma-asumisen ja muiden vapaa-ajan toimintojen kehittämisen aluekokonaisuus ja painopistealueet. Neuvottelussa (10.06.2010) oli mukana Raaseporin kaupunginjohtaja ja kaupunkisuunnitteluyksikön päällikkö ja Skogsmarkin kaava-alueen maanomistaja ja kaavan laatija. Työneuvottelussa tuli hyvin selkeästi ilmi, että Nordcenterin alueella kaivataan merkittävässä määrin lisää loma- ja vapaa-ajan asumiseen sopivaa rakennusmaata sekä Skogsmarkin alueella että myös Skogsmarkin ja Nordcenterin etelä- ja kaakkoispuolisilla alueilla. Kaupungin taholta todettiin että on hyvin perusteltua, että Nordcenterin ja sitä ympäröivien alueiden osalta tulee pyrkiä riittävän voimaperäiseen loma- ja vapaa-ajan asumistoimintojen ja palvelujen kehittämiseen, jotta pystytään turvaamaan riittävä palvelutaso koko alueelle. Tämä on merkittävä linjavalinta ja tukee erityisesti Skogsmarkin osayleiskaavaehdotuksessakin esitettyä maankäyttöratkaisua. Raaseporin kaupunki ei vielä ole tarkemmin käsitellyt Nordcenter-Skogsmark ja niiden eteläpuolisten alueiden mahdollista strategiasuunnitelman laatimista ja suunnitelman sisältöä ja alueen kehittämisen tavoiteasettelua.

Vastineissa esitettyjen näkemysten ja perustelujen mukaisesti sekä kaavaratkaisuista pidettyjen neuvottelujen ja työpalaverien johtopäätösten pohjalta kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin rakennemalli, jossa pääpaino on loma- ja vapaa-ajan asumisella, mutta alueelle osoitetaan myös ympärivuotista rakentamista.

## 5.5 Osayleiskaavaehdotus

### 5.5.1 Kuvaus

Kaava-alue on jaettu selkeästi kolmeen pääosaan: läntinen ja itäinen rakentamisalue ja niiden väliin sijoittuva laaja yhtenäinen metsävyöhyke (M-2). Tämän yhtenäisen metsäalueen läpi on johdettu ohjeellinen ulkoilupolusto lounaiskoillisuunnassa. Metsäalue (M-1) toimii ekologisenä vyöhykkeenä kaava-alueen keskiosan läpi. Samalla se kanavoi kaava-alueelle ohjautuvan ulkoilun ja retkeilyn tälle metsäalueelle. Retkeily- ja ulkoilupolkuja on lisäksi osoitettu kaava-alueen koillis- ja itäosaan, kaava-alueita kiertävän metsäautotien varteen. Alueen länsiosasta on osoitettu rautatiealueen suuntaisena ulkoilupolusto siten,

että kaikki polkuverkostot ylittävät rautatien kaava-alueen eteläpuolella olevan tunnelin kohdalta.

Läntiseen osaan sijoittuvat nykyisin jo rakennetut omakotitalojen ja rivitalojen alueet ja niihin liittyvä täydennysrakentaminen. Uusia RA-1 tontteja on yhteensä 15 kpl. Läntisen osan pohjoispuolelle sijoittuu entinen toimisto- laboratoriorakennus, joka on kaavassa osoitettu AP-1 alueena (asuinpienalojen aluetta, alue No 14). Sen itä-kaakkoispuolelle rajoittuu uusi omakotitonttien alue (AO-1), johon voi enimmillään rakentaa 6 omakotitonttia. Läntisimmän (länsi-lounaisosan) osan kaikki rakennukset (uudet ja vanhat) sijoittuvat saman kadun varteen. Uusi katu korvaa Munkbackantie nimisen kadun. Munkbackantie alkaa Valssaamontieltä hieman Nordcenteriin johtavan rautatien alikulun itäpuolelta. Entisen toimistorakennuksen ympäristö (alueet No 14 ja 15) liittyy kokoajakatuverkostoon olemassa olevan ajotien kautta. Uusi tieyhteys on osoitettu luoteissuuntaan.

Itäisen rakentamisalueen kaikki loma-asuintontit sijoittuvat osayleiskaava-alueen keskellä kaakko-luodesuunnassa sijaitsevan kanjonimaisen alueen itäreunalle. Tontit on sijoitettu siten, että kaikista asunnoista on näköyhteys tai suora yhteys kanjonialueeseen. Osa tonteista rajoittuu kanjonin itäpäähän rakennettavaan vesiallasalueeseen. Kanjonialueen asuintonteille on järjestetty ajoyhteys itä- kaksoissuunnasta kaava-alueita kiertävältä ajotieltä. Kanjonin äärellä tontteja on yhteensä 10 kpl.

Kaava-alueella on luonnosvaiheen jälkeen tehty metsien harvennus ja hoitohakkuita. Hakkuut ovat kohdistuneet koko kaava-alueelle lukuun ottamatta kaavan länsiosan S ja MY/s alueiksi merkittyjä alueita ja muita suojelupainotteisia alueita. Alueen länsiosan luonto- ja ympäristöoloiltaan ja maisemaltaan herkemmat alueet on osoitettu S ja MY/s alueina. Päällekkäismerkintänä on Mustionjoen osayleiskaavan mukaisesti osoitettu (ma) ja (ma-1) merkinnät.

### 5.5.2 Rakentamisen määrä

Raaseporin kaupungissa pidetyn työpalaverin ja kaupungin lausunnoissa esitettyjen näkemysten mukaisesti tonttikohtaisen rakennusoikeuden määrittelyä on täsmennetty vastaamaan muiden alueiden ohjeistusta. Rakennusoikeus (RA alueilla) on määritelty Raaseporin uuden rakennusjärjestyksen AO tontteja koskevan (haja-asutus-)

normin suuntaviivojen mukaisesti. Rakennusoikeus on määritelty kerrosalaneliömetreinä rakennuspaikkaa/tonttia kohden. Asumiseen saadaan osoittaa enintään 450 ka-m<sup>2</sup> ja enintään kaksi asuntoa tonttia kohden. Asunnoista pienempi saa olla enintään 130 kerrosalaneliömetriä. Tontille saadaan sijoittaa myös talousrakennuksia. Rakennuspaikkojen minimikoko on kaavamääräyksen mukaan RA-1 alueilla 3000 neliömetriä, RA-2 alueilla 4000 ja 5000 m<sup>2</sup> sekä uusilla AO-1 alueilla 3000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkakohtainen yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kolmella (kanjoni-alueen eteläpään) tontilla asuinrakennusoikeus saa olla enintään 600 ka-m<sup>2</sup>. Toteutuva tonttikohmainen laskennallinen tehokkuus voi enimmillään olla rakennusjärjestystä isompi koska koko kaava-alueen suunnittelu perustuu tarkkaan maastotietoaineistoon ja alueelle on suunniteltu sekä kadut että vesi- ja viemäriverkosto. Kaikki tontit on määrätty liitettäväksi kunnalliseen vesi ja viemäriverkoston.

Suunnittelun keskeisen pohjoissivulla olevan vanhan tiilisen toimisto- ja laboratoriorakennuksen osalta on maakuntamuseo antanut lausunnon, jossa todetaan että rakennuksen purkamiselle ei maakuntamuseon näkemyksen mukaan ole esteitä. Osayleiskaavassa toimistorakennuksen kohdalle onkin esitetty asuinpientalojen alue (AP-1, alue 14) ja sen itä- ja kaakkoispuolelle uusi erillispientalojen alue (AO-1, alue 15). Erillispientalojen alueelle (15) saa kaavan mukaan rakentaa enintään 5 tonttia ja tonttien vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>. Yhdelle tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen jonka koko on enintään 350 ka-m<sup>2</sup> sekä työ- ja talousrakennustiloja. Kokonaisrakennusoikeus on enintään 15 % tontin pinta-alasta.

AP-1 alueita on kaavassa 2 kpl. Toiselle (länsiosassa) saa sijoittaa enintään 2 tonttia ja toiselle (tiilitalon kohdalla) saa muodostaa enintään 4 tonttia. Yhden tontin enimmäisasuinrakennusoikeus on 350 ka-m<sup>2</sup> jonka lisäksi saa rakentaa autotalli ja muita talousrakennustiloja. Tonttitehokkuus on enintään  $e=0.25$ .

Kaavan tilastotiedot on esitetty tarkemmin liitteellä: "Tilastotiedot".

## 5.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelulle asetetut tavoitteet ovat toteutuneet kaavaratkaisussa. Suunnittelua varten laadittujen inventointien johtopäätökset ja suositukset on voitu ottaa kaavassa huomioon.

## 5.7 Kaavan vaikutukset

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu kaava laadittaessa riittävästi huomioon. Uusi rakentaminen ei aiheuta yhdyskuntarakenteellista hajoamista vaan ennemminkin tehostaa nykyisen rakenteen hyödyntämistä. Uusi rakentaminen hyödyntää suoraan olemassa olevaa tiestöä, vesi- ja viemäriverkosta sekä liittyy jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen (asuminen, teollisuus, virkistys). Vapaa-ajan toimintojen ja lomaa-asumisen sijoittamien alueelle edistää nykyisten urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöä sekä luo myös uusi mahdollisuuksia. Laajat vapaa-alueet mahdollistavat ekologisten yhteyksien säilymisen ja polkuverkosto edistävää ulkoilu- ja liikumisharrastusta. Luonto- ja ympäristöolosuhteiltaan herkkämmät alueet on otettu suunnittelussa huomioon (luonnosvaiheessa: S alue ja MY ja MY/s alueet sekä s-1 alueet). Kulttuurimaisemalliset tekijät on myös otettu suunnittelussa huomioon (luonnosvaiheessa: AP/s, AO/s). Uutta asuinrakentamista ei sijoitu mahdollisille melu- tai värinävöhykkeille. Kaavaehdotusvaiheessa on MY/s ja S alueiden lisäksi on täsmennetty AP/s ja AO/s alueiden rajausta ja lisätty suojelumerkinnot (sr) kahdelle rakennukselle. Kaavan länsiosaan on lisätty maisemaan vaalimista edellyttävät/korostavat päällekkäismerkinnät (ma ja ma-1).

### Maakuntakaava

Osayleiskaavaratkaisu on Uudenmaan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa pääosa suunnittelun alueesta on taajamatoimintojen aluetta.

### Natura-tarkastelu

Mustionjoen Natura-alue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Natura-alueen ja Skogsmarkin kaava-alueen väliin sijoittuu rakennettu ja käytössä oleva kokoojakatuluokkainen pääkatu sekä laaja asvaltoitu teollisuuden käytössä oleva pihalualue. Skogsmarkin alueelle osoitettu rakentaminen ja muu maankäyttö ei aiheuta merkittävää haittaa (=mitään haittaa) tai vahinkoa niille ympä-

ristöarvoille tai olosuhteille, jotka ovat olleet Mustionjoen Natura-alueen muodostamisen perusteena. Näin ollen varsinaista Natura-arviota ei tarvitse tehdä.

### **Luonto- ja ympäristöolosuhteet ja muinaismuistot**

Kaavatyön aikana on tehty koko suunnittelualuetta koskevat luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitykset ja niiden suositukset on otettu suunnittelussa huomioon. Erityisenä huomioon otettavana kohteena on kaavan merkitty Uudenmaan ympäristökeskuksen rajaama suojelualue (S) kaava-alueen keskiosan luoteisosassa.

Luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta kaavan toteuttaminen ei aiheuta sellaisia haitallisia vaikutuksia jotka olisivat kaavan toteuttamisen esteenä.

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistokohteita.

### **Yhdyskuntarakenne, sosiaaliset vaikutukset ja palvelut**

Alueelle esitetty loma-asuminen ei aiheuta haitallisia yhdyskuntarakenteellista kehitystä. Uusien loma-asuntojen rakentaminen tukee alueella (Nordcenter) jo nyt vallitsevaa loma-asumisen kehitystä. Alueelle mahdollisesti toteutettava ympärivuotien asuminen mahdollistaa paremmin asumisen ja vapaa-ajan yhdistämisen.

Loma-asuntojen toteuttaminen ei käytännössä lisää kunnallisten peruspalvelujen kysyntää alueella. Huolto- ja vartiointipalvelujen osalla sen sijaan palvelujen kysyntä näyttää jatkuvasti kasvavan uusien ja myös vanhojen tonttien osalla.

### **Kunnallistekniikka ja liikenne**

Vesihuollon nykyaikainen ja nykyvaatimusten mukainen toteutus turvaa mahdollisimman vähäisen kuormituksen vesistöön. Kaikki kiinteistöt liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaava-alueen toteuttamisessa hyödynnetään tehokkaasti olemassa olevat päätiet. Uusia lyhyitä tieyhteyksiä tarvitaan lähinnä tonteille kulkua varten.

### **Taloudelliset tekijät**

Alueen suunnittelu ja teiden sekä muun kunnallistekniikan/vesihuollon rakentaminen on maanomistajien vastuulla. Alueen toteutuksesta ei aiheudu merkittäviä kustannuksia Raaseporin kaupungille.

## **5.8 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei kaavan myötä synny uusia ympäristön häiriötekijöitä. Rautatieliikenteen mahdollinen meluhaitta ja värinävaikutus on otettu suunnittelussa huomioon. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat mahdollisen meluhäiriöalueen ulkopuolelle. Rakennusten suuntauksella ja talousrakennuksilla melun vaikutusta on mahdollisuus vielä lieventää.

## **5.9 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavakartta perustuu pääosin asemakaavamerkintöihin ja ”yleispiirteisen” asemakaavan esitystapaan. Kaava on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on sovellettu asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä.

## **6 KAAVAN TOTEUTUS**

Osayleiskaavan toteutuksesta vastaavat alueiden maanomistajat.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa rakennuslupien myöntäminen suoraan osayleiskaavan perusteella enintään kaksiasuntoisille rakennuksille.

Kaavasuunnittelutyön yhteydessä on alueelle laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Katujen ja ajoteiden osalta on tutkittu niiden pituusgeometriat ja yleispiirteisesti myös rakennettavuustekijät (alueen topografia ja kallioisuus asettaa erityisvaatimuksia suunnittelulle). Vesihuollon osalta on laadittu vesi- ja viemäriverkoston ja kuivatuksen yleissuunnitelma (Liite 7). Kaava-alueen vesihuoltoverkosto liittyy kunnalliseen verkostoon Mustionjoen varressa ”tiilitalon” pohjoispuolella. Kaava-alueella kulkee 110 mm:n runkovesijohto Tiilitalolta alueen läpi lounaaseen rautatiealueen lähelle.

Kunnallistekniikasta laaditaan tarkemmat rakentamissuunnitelmat, kun kaavaehdotuksesta on saatu palaute ja kun on olemassa varmuus, miten kaavahanke etenee loppuun asti.

Espoo 23.11.2010

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

## 7 TILASTOTIEDOT