

RAASEPORI

POHJA

SKOGSMARKIN OSAYLEISKAAVA

06.09.2011, 02.01.2012
Seppo Lamppu tmi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raaseporin kaupunki (710)

Kylä: Åminne (714)

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

Kaavan nimi: "Skogsmarkin osayleiskaava".

Kaavamuo: Osayleiskaava

Osayleiskaavaehdotus 06.09.2011

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 vuodenvaihteessa 2006/2007 Åminnen kylässä sijaitseville tiloille Skogsmark 1:12 ja Österängens 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	7
5.1	Lisäselvitykset	7
5.2	Rakennemalli	7
5.3	Osayleiskaavaaluonnos	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	11
5.6	Osayleiskaavaehdotuksen tarkistus	11
5.6.1	Luontoselvityksen tarkistus keväällä 2011	11
5.6.2	Mustionjoen osayleiskaavan tulkinta	12
5.6.3	Tehty tarkistukset 6.9.2011	12
5.6.4	Muut tarkistukset ja täsmennykset	13
5.6.5	Jatkotoimenpiteet	14
5.7	Osayleiskaavaehdotuksen uusi käsittely	14
5.7.1	ELY-keskuksen oikaisukehoitus	14
5.7.2	Kaavan laatijan vastine ja ehdotus jatkotoimenpiteiksi	14
5.8	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.9	Kaavan vaikutukset	15
5.10	Ympäristön häiriötekijät	16
5.11	Kaavamerkinnot ja määräykset	16
6	KAAVAN TOTEUTUS	16

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Suunnittelussa on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä, maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastotietokanta-aineistoja sekä valtionhallinnon Hertta- ympäristötietojärjestelmän tietoja sekä yleisesti käytettäviä kunnan ja viranomaistahojen 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, topografiamaalli: Liite 2

Ote Uudenmaan maakuntakaavasta: Liite 3.

Ote Mustionjoen osayleiskaavasta, liite 4.

Rakennemalli: Liite 5

Kaavaelementti/topografiamaalli: Liite 6

Vesihuollon yleissuunnitelma: Liite 7

Otteita melumallinnuksesta: Liite 8

Vastineet

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 havupuuvaltaita.

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 lähdetä. Mustionjoen osayleiskaavan luontoselvityksen arvotuksen mukaan selostuksen kohde 7 / Äminneforsin etelärinne on arvokasta lehtipuuvaltaita 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 merkejä liito-oravan esiintymisestä alueella. Uuden luonto- ja ympäristöselvityksen tulokset ja johtopäätökset/suositukset otetaan kaavasunnittelussa huomioon. Selvityksen tulokset on tarkemmin kuvattu erillisessä luontoselvitysraportissa.

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

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 rakentamaton metsätalousalue.

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 Äminnen 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 pohjoisivulle. 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 kunnanvaltuusto 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 kavasuunnittelu 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 laatimisvaiheen kuulemista varten 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 asemakaavaprosessi 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 maankäyttösopimusten laatimista.

Suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti lomasumisen 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-alueajauksen 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 matkailuja 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 inventoinnit 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 kaavamerkinnäksi 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. Golfiin 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 laaksomaisen 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 herkät 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.

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

- Suunnittelualueen pohjoispuolella 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 suoje-lua 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 rintein vuoksi tämä alue ei sovellu tehokkaan asuinrakentamisen kohteeksi. Alueelle voidaan kuitenkin hyvin sijoittaa ulkoilupolusto ja esim. golfin harjoittelupaikkoja ja tarpeen mukaan harjoitteluväylä tai – väyliä.
- Länsireunassa oleva rata kulkee valtaosin melko syvässä leikkauksessa, jolloin junaliikenteen meluvaikutus rajoittuu pääosin radan lähimmille reuna-alueille. Rata muodos-

taa selkeän yhdyskuntarakenteellisen esteen Äminnemiljön ja Nordcenterin alueiden välillä. Junaliikenteen mahdolliset melu- ja värinävaikutukset on myös otettava huomioon suunnittelussa.

- Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen sisällä sijoittunevat tämän laaksomaisen painanteen koilliselle rinne/reuna-alueelle sekä suunnittelualueen 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 vesihuoltoverkostoon.
- Keskuslaakson itäosalla olevat loma-asuntopalstat muodostuvat kallionpyörylaidien välissä olevien tasanteiden lomaan sijoituvista 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 suunnittelualueen 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 eteläranalla 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 vastaanottoalueelle 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).

Suunnittelualueen 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.

Suunnittelualueen 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 määritelmä 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 suunnittelualueen 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 väryykseen. 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 suunnittelualueen pohjois- ja itäisivua pitkin kulkeva soratie. Suunnittelualueen länsiosassa rakennetaan nykyistä, geometrialtaan liian jyrkkää tietä (Munkbackantie) korvaava katuyhteys nykyisen tien länsi- ja eteläpuolelle. Suunnittelualueen 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 suunnittelualue rajautuu pohjois- ja koillisosaltaan jo rakennettuihin teollisuusalueisiin, joten niiltä osin ympäristö on jo tehokkaasti rakennettua aluetta. Liikenneyhteydet ja liikkumisyhteydet suunnittelualueelta 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 Äminnen 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 rakennus-oikeus tonteilla on melko iso, jotta alueelle voi-

daan 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-m². Länsiosaan on esitetty uusi AP-1 alue, jonka pinta-ala on 1,29 ha ja rakennusoikeus 1500 ka-m². Muut osayleiskaavaluonnoksessa esitetyt asuinrakennuspaikat ovat jo olemassa olevia rakennuspaikkoja tai niihin liittyvää samalle tontille sijoitettavaa 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 sijoitettavaa 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 lomaa. 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 vaihtoehdoissa 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 työpalavereita 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 kehittämissstrategian 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 lounais-

koillisuunnassa. Metsäalue (M-1) toimii ekologisena 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-aluetta 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 (asuin- pientalojen aluetta, alue No 14). Sen itä-kaakkoissivuun 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 alkulun 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-aluetta kiertävältä ajotieltä. Kanjonin äärellä tontteja on yhteensä 10 kpl.

Kaava-alueella on luonnosvaiheen jälkeen tehty metsien harvennus ja hoitohakkuita. Hakuut 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 tonttikohdaisen 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 rakennuspaikka/tonttia kohden. Asumiseen saadaan osoittaa enintään 450 ka-m² 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 m² sekä uusilla AO-1 alueilla 3000 m². Rakennuspaikkakohtainen yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kolmella (kanjoni-alueen eteläpään) tontilla asuinrakennusoikeus saa olla enintään 600 ka-m². Toteutuva tonttikohdainen laskennallinen tehokkuus voi enimmillään olla rakennusjärjestyksestä isompi koska koko kaava-alueen suunnittelu perustuu tarkkaan maastotietoineistoon ja alueelle on suunniteltu sekä kadut että vesi- ja viemäriverkosto. Kaikki tontit on määrätty liitettäväksi kunnalliseen vesi ja viemäriverkoston.

Suunnittelualueen keskiosan 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 m². Yhdelle tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen jonka koko on enintään 350 ka-m² 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-m² jonka lisäksi saa rakentaa

autotalli ja muita talousrakennustiloja. Tonttitehokkuus on enintään $e=0.25$.

Kaavan tilastotiedot on esitetty tarkemmin liitteellä: "Tilastotiedot".

5.6 Osayleiskaavaehdotuksen tarkistus

Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta (23.11.2010) jättivät lausunnon läntisen Uudenmaan maakuntamuseo, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus ja Raaseporin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta sekä Raaseporin vesi.

Lausunnot on kuvattu seikkaperäisesti kaavan laatijan vastineissa. Vastineissa on tarkasteltu lausuntojen aihepiirit ja esitetty ehdotukset miten kaavaa mahdollisesti tulisi tarkistaa. Raaseporin YKL (Yhdyskuntatekninen lautakunta) on käsitellyt vastineet kokouksessaan 15.06.2011 ja on hyväksynyt vastineet ilman muutoksia. Kaavan laatijan vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä (Liite: Vastineet).

Skogsmarkin osayleiskaavaehdotukseen on tehty vastineissa esitetyt tarkistukset ja muutokset. Tarkistettu ehdotus on päivätty 06.09.2011.

5.6.1 Luontoselvityksen tarkistus keväällä 2011

Lausuntojen, käytyjen keskustelujen ja kevään 2011 viranomaisneuvottelun mukaisesti kaavan läntiseen osaan tehtiin luontoselvityksen tarkistus keväällä 2011. Luontotarkistuksen on tehnyt Esko Vuorinen (selvitysraportti on liitteenä). Tarkistuksessa todettiin, että liito-oravasta ei löydy viitteitä. Tiilitalon länsipuolen oja tulkitaan noroksi ja sille esitetään luomerkintä. Suojelualueen (S-1) rajausta hieman tarkistetaan ja laajennetaan. Tiilitalon pohjoispuolen rinteessä ja kaava-alueen luoteiskulmassa (korttelin 7 länsipuolella) olevilla alueilla ei selvittäjän mukaan nykyään (metsän harvennusten jälkeen) ole mitään erityisiä luontoarvoja. Ne voidaan kaavassa merkitä metsämaaksi ilman suojeluvaramuksia. Muutoinkin selvittäjä toteaa, että koko alueella on tehty metsänharvennukset vuoden 2010 aikana. Kaavan laatijan vastineissa todetaan, että luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta, läntisintä osaa lukuun ottamatta (S-1 alue) ei kaavaan ole tarvetta esittää suojelu- tai muita luontoarvojen vaalimismerkintöjä. Nämä alueet voidaan esittää M, M-1 tai M-2 merkinnöillä.

Luontoselvityksen johtopäätösten mukaisesti kaava-alueen läntisessä osassa suojelualuetta (kaavaehdotuksessa S) on tarkistettu ja hieman laajennettu. Suojelualue on merkitty S-1 alueena. ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi. Aluetta on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet.”

5.6.2 Mustionjoen osayleiskaavan tulkinta

Käydyissä keskusteluissa on etenkin kaupungin organisaation ulkopuolisten viranomaisten osalla ollut hieman erilaisia näkemyksiä Mustionjoen osayleiskaavan tulkinnasta. Skogsmarkin osayleiskaava-alue on lähes kokonaan VU aluetta Mustionjoen voimassa olevassa osayleiskaavassa. Mustionjoen osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan VU alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Mustionjoen osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan VU alueelle on tarkoitus perustaa harjoitusgolfkenttä. Rakennusten ja rakennelmien neliömääriä ei ole rajattu joten rakentamista voisi parhaimmillaan olla merkittäväkin määrä. Koko VU alue voidaan käyttää golfkentän ja siihen liittyvien rakennusten ja rakenteiden rakentamiseen. Samalla alueen käyttö esim. jokamiehenoikeudella tapahtuvaan ulkoiluun tulisi merkittävästi rajoittumaan tai myös kokonaan estymään. Golfkentän suunnittelu ja siihen liittyvien klubirakennuksen, majoitustilojen ja harjoitushallin suunnittelu oli käynnistetty ennen Skogsmarkin uusia kaavallisia suunnitelmia. Mustionjoen osayleiskaava on edelleen voimassa ja mikäli sen mukaan edetään, muokataan VU alue kokonaan uudestaan. Rakentaminen olisi todella merkittävästi voimallisempaa ja enemmän ympäristöä muuttavaa kuin nyt Skogsmarkin osayleiskaavassa esitetty maankäyttö. Mikäli alueelle rakennetaan Golfin harjoituskenttä (6-9 väylää) ja alun perin suunnitellut harjoitushalli ja klubirakennus sekä kokoontumis-/majoitustilat, on alue hyvin rajatussa käytössä ja maisema ja topografia on muokattu kokonaan uudestaan.

5.6.3 Tehdyt tarkistukset 6.9.2011

Kaavan laatijan vastineiden mukaisesti kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

Raaseporin veden kannanotot on otettu huomioon. Alueelle on laadittu vesi- ja viemäriverkosto-

jen (ja teiden) osalta tarkemmat suunnitelmat ja ne on toimitettu Raaseporin vedelle kommentoitavaksi toukokuussa 2011. Koska kyseessä on osayleiskaava niin maanomistaja vastaa verkoston suunnittelusta ja rakentamisesta. Maanomistaja neuvottelee Raaseporin veden kanssa tarkemmin käyttöveden toimituksesta ja jäteveden johtamisesta. Vesihuoltoverkoston liittymispiste on kaava-alueen pohjois-koillispuolella oleva Raaseporin veden verkosto (jäteveden pumppaamon kohdalla). Tiet toteutetaan yksityisteinä (katuja on vain asemakaavassa).

Kaavamääräykseen (ma) on lisätty maakuntamuseon esittämä lisävaatimus: ”rakennusluvan käsittelyn yhteydessä on maankuntamuseota kuultava ennen luvan myöntämistä”.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kommentit ja kaavan laatijan vastine ja ehdotus on kuvattu laajemmin liitteenä olevissa vastineissa. Vastineiden mukaisesti, luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta, läntisintä osaa lukuun ottamatta (S-1 alue) ei kaavaan ole tarvetta esittää suojelu- tai muita luontoarvojen vaalimismerkintöjä. Nämä alueet voidaan esittää M, M-1 tai M-2 merkinnöillä. Vastineiden mukaisesti ”turhat” MY ja MY/s alumerkinnyt muutetaan M, M-1 tai M-2 merkinnöiksi. Suojelualue merkitään S-1 alueena. ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi. Aluetta on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet.”

Korttelin 7 molemmat tontit sijoittuvat vanhalle pellolle. Pellon länsiosassa oleva nuori puusto on vastikään raivattu. Korttelin 7 tontit eivät sijoitu luonto- tai ympäristöolosuhteiden kannalta arvokkaille alueille. Tontit sijoittuvat yhdyskuntateknisesti tehokkaasti rakennettavan uuden tien ja vesi- ja viemäriverkoston varteen. Rakennusten paikat (rakennusalat) on määritelty siten, ettei rautatieliikenteen aiheuttama vähäinen melu aiheuta haittaa tonttien käytölle. Molemmat tontit on syytä säilyttää kaavassa.

Korttelin 14 länsipuolella oleva vanha tie on nykyään kunnostettu ja tie on tavanomaisessa ajotiekäytössä (ks. Vastineet: kuva 1). Tiealue on liitetty M-1 alueeseen (tarkistettu M-1 alue) ja tien kohdalle on merkitty ulkoilupolku.

Tonttikohdaisia rakennusoikeuksia on pienennetty. Tonttikohdaisia rakennusoikeuksia tarkistetaan seuraavasti: RA-1 alueilla tonttikohdainen enim-

mäisrakennusoikeus on 350 ka-m². RA-2 alueilla tonttikohmainen enimmäisrakennusoikeus on 450 ka-m². Rakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan asuinrakentamiseen tai osin myös talousrakennusten rakentamiseen. Sivu-asunnon koko saa olla enintään 50 % isomman asunnon koosta.

Tonteille on esitetty rakennusalat rakennustarkastuksen ehdotuksen mukaisesti. Etäisyysvaatimus 5 m on otettu myös huomioon.

Kulku korttelin 6 koillisosan tontille aiheuttaa pienimmät haitalliset muutokset ympäristöön kaavassa esitetyssä kohdassa. Vaihtoehtoista yhteyttä ei voida esittää.

Rakennusten näkyvyys on otettu huomioon rakennusalojen määrittelyssä. Jyrkät pohjoiseen suuntautuvat rinteet ja tonttien korkeimmat, muusta tonttialueesta erottuvat lakikohdat on rajattu rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi kortteli 12 (1 tontti) poistetaan kokonaan kaavasta (nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kortteli 12).

Uudenmaan liiton lausunnossa on pääosin niitä asioita jotka on jo käsitelty seikkaperäisesti jo edellisissä kohdissa sekä kohdassa "Mustionjoen osayleiskaavan tulkinta". Voimassa olevan oikeusvaikutteisen Mustionjoen osayleiskaavan mukaan on tarkoitus rakentaa harjoitusgolfkenttä ja siihen liittyviä rakennuksia ja rakenteita. VU alue rajautuu itä ja eteläosastaan tarkkaan Skogsmarkin osayleiskaava-alueen rajoihin. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa (otetaan huomioon osayleiskaavan muutosta laadittaessa). Tehokkaimmillaan VU alueelle rakennettava Golfkenttä ja siihen liittyvät rakennukset (loma-asuminen / ympärivuotinen asuminen, esim. kuten Nordcenterissä) ja rakenteet olisivat jopa tehokkaampaa rakentamista kuin nyt Skogsmarkin osayleiskaavassa esitetty. Rakennusten luonteva sijoittuminen olisi kenttäalueen reunoilla (mm. hyvät tieyhteydet), joten ilmeistä olisi että myös Skogsmarkin osayleiskaavan koillisiin ja eteläisiin osiin sijoitettaisiin merkittävä määrä (asuin-) rakentamista. Lisäksi aiemmissä kohdissa esitetyt rakennusoikeuksien vähentämiset ja muut tarkistukset lieventävät merkittävästi liiton esittämää uhkakuvaa yhdyskuntarakenteen hajautumisesta.

Uudenmaan ELY keskuksen lausunnossa on samoja kohtia kuin jo edellä on käsitelty. Niiden osalta tehdyt tarkistukset on jo edellä kuvattu (tarkemmin kannanotot ja vastineet on kuvattu

liitteenä olevissa vastineissa). Kaavan laatija toteaa että ekologinen käytävä (M-2 alue) on riittävän leveä ja sen suuntainen mitä on kunnan päätöksissä hyväksytty. Korttelien 8-13 rakentaminen ei riko alueen suunniteltua rakennetta eikä missään nimessä ole ristiriidassa Mustionjoen VU alueen mahdollistaman rakentamisen kanssa. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys "Kaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena on voimassa enintään 10 vuotta siitä hetkestä kun kaava on saanut lain voiman (MRL 44 §)".

5.6.4 Muut tarkistukset ja täsmennykset

Kokonaisrakennusoikeus ja alueellinen loma- ja matkailupalvelujen kehittäminen:

Mustionjoen osayleiskaavan VU alueen rakennusoikeutta ei ole määriteltä (rajoitettu) ja sitä ei voi yksiselitteisesti arvioida. Rakennusoikeus voisi olla hyvinkin suuri. Aluetehokkuudella $e=0.05$ laskettuna VU alueen rakennusoikeus olisi noin 25000 ka-m². Lisäksi on huomioitava AP alueen rakennusoikeus. Tähän verrattuna Skogsmarkin osayleiskaavan rakentamisen määrä jää selvästi pienemmäksi. Kaavaan laatija esittää vastineissa, että Skogsmarkin osayleiskaava ei merkittävästi tai haitallisesti lisää alueen rakennusoikeutta nykyiseen voimassa olevaan Mustionjoen osayleis-kaavan verrattuna. Tarkistettu osayleiskaavaehdotus ottaa myös hyvin huomioon luonto- ja ympäristöolosuhteet ja turvaa luontoarvoiltaan herkempien alueiden säilymistä (S-1 alue ja luo-1 merkinnällä varustettu noro).

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys "Kaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena on voimassa enintään 10 vuotta siitä hetkestä kun kaava on saanut lain voiman (MRL 44 §)".

Kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä on tutkittu että onko vaaraa, että kaavaehdotuksessa alueen itäosaan esitetyn vesialtaan toteuttaminen aiheuttaisi alueen itäpuolella olevan järven veden samentumista. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetty vesialtaan alue on osin turve-/suopohjaista metsämaata. Kaavan laatija toteaa, että turve tullaan poistamaan alueelta kokonaisuudessaan ja myös muut eloperäiset maa-ainekset. Vesialtaan pohja toteutetaan hiekka-/sorapintaisena. Tällöin ei ole vaaraa alapuolisen järven samentumisesta. Vesialtaan alueen toteuttaminen on pitkälti jo toteutuksessa juuri näin.

Alueellinen loma- ja matkailupalvelujen kehittäminen on noussut myös kaupungin tavoiteasette- luissa vahvasti esiin. Nordcenterin kehittäjien parissa on voimistunut tavoite jonka mukaan Golftoimintoja kehitetään edelleen voimallisesti ensisijaisesti Nordcenterin alueella. Samalla Nordcenterin golfkentän ja muiden palvelujen käyttöä tukevia loma-asuinalueita ja muita asuin- alueita sekä toimintoja ohjataan Nordcenteria ympäröiville alueille. Skogsmarkin osayleiskaava- alue on yksi näistä alueista. Muut alueet käyvät ilmi Skogsmarkin osayleiskaavan kaavaselostuk- sen liitteeltä 5. Liitteen 5 rakennemallista voi todeta, että Skogsmarkin itäpuolitse kulkeva (olemassa oleva) kehämäinen tie kokoaa eri osa- alueille rakennettavat toiminnot yhteen ja liittää muut alueet sekä Nordcenterin toisiinsa. Liiken- neyhteys Nordcenterin alueelle voidaan järjestää vain alueen koilliskulmasta ja alueen eteläosasta. Rautatiealueen poikki liikenne voidaan johtaa vain rakennemallissa esitettyjen alituskohtien ja rata- tunnelin kohdalta. Rakennemallin mukainen loma- ja matkailupalvelujen ja loma-asumisen kehittä- misvyöhyke ei missään nimessä hajota yhdys- kuntarakennetta vaan tukee järkevää ja tehokasta kehittämistä. Tulevaisuudessa Billnäsin ruukin alueen kehittyessä kurssi- ja tapahtumakeskuk- sena sekä matkailuun ja vapaa-aikaan panosta- vana alueena muodostuu Billnäs-Skogsmark- Nordcenter aluekokonaisuudesta riittävän volyy- min omaava loma- ja matkailupalvelujen kehittä- misen kokonaisuus. Kaavan laatija esittää että Skogsmarkin osayleiskaava-alueen rakentaminen tulee säilyä vähintään nyt kaavassa esitetyllä tasolla tai sitä tulee jopa tehostaa. Kaavassa esitetty rakenne on toimiva ja perusteltu. On myös huomattava että Skogsmarkin itä- ja eteläpuolitse kulkevan ajotien kautta on mahdollista toteuttaa lyhin yhteys Billnäsin suuntaan.

5.6.5 Jatkotoimenpiteet

Kaavan laatija katsoo, että esitetyt muutokset koskevat varsinaisesti vain kaava-alueen maan- omistajia ja muutokset ovat sellaisia, ettei kaavaa ole tarve asettaa uudelleen nähtäville. Muutokset keventävät kaavaratkaisua ja muutoksilla otetaan paremmin huomioon luonto- ja ympäristöolosuh- teita.

5.7 Osayleiskaavaehdotuksen uusi käsittely

5.7.1 ELY-keskuksen oikaisukehotus

Raaseporin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Skogsmarkin osayleiskaavan kokouksessaan 24.10.2011 § 104. Kaupunginvaltuuston päätök- sestä ei jätetty valituksia. Uudenmaan ELY- keskus jätti kaavasta oikaisukehotuksen, joka on päivätty 02.12.2011 (UUDE-LY/130/07.01/2010).

Uudenmaan ELY-keskus esitti oikaisukehotuk- sessaan että Skogsmarkin osayleiskaavaa oikais- taan siten, että alueen itäosan korttelit 8-12 pois- tetaan kaavasta. Miltään muilta osin ELY-keskus ei edellyttänyt kaavan muuttamista tai oikaisemis- ta.

ELY-keskus viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 1 ja 2 kohtien säännöksiin joiden mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otet- tava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä ole- massa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyt- tö. Näihin perusteisiin viitaten ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan sisältövaatimukset eivät täyty.

ELY-keskuksen näkemykset ja perustelut on tarkemmin kuvattu selostuksen liitteenä olevassa kaavan laatijan vastineissa.

5.7.2 Kaavan laatijan vastine ja ehdotus jat- kotoimenpiteiksi

Kaavan laatija katsoo, että Uudenmaan ELY- keskuksen esittämät perustelut oikaisukehotuksel- le ovat hyvin pitkälti ELY-keskuksen ”omia” mieli- piteitä ja näkemyksiä ja perustuvat suurelta osin myös olosuhteiden ja asiakirjojen väärään tulkin- taan sekä puutteelliseen alueen ja maaston tun- temukseen.

Kaavan laatija katsoo, että Skogsmarkin osayleis- kaava on tehty maankäyttö- ja rakennuslain yleis- kaavoitukselle asettamien sisältövaatimusten mukaisesti (mm. MRL 39 § 2 mom. 1 ja 2 kohdat) ja Raaseporin kaupunki ei ole ylittänyt toimival- taansa osayleiskaavaa hyväksyessään. Kaavan laatija esittää, että Skogsmarkin osayleiskaava hyväksytään siinä muodossa kuin valtuusto on sen kokouksessaan 24.10.2011 jo kertaalleen hyväksynyt. Kaavan laatija on täsmentänyt liitteen 5 tulkintaa, mutta muilta osin asiakirjat ovat täysin samat kuin kaupunginvaltuuston kokouksessa

24.10.2011 §104 käsitellyt (täydennetty liite 5 liitteenä).

Raaseporin kaupunki on hyväksynyt Skogsmarkin osayleiskaavan ja siinä tehdyt ratkaisut valtuuston kokouksessa 24.10.2011. Skogsmarkin osayleiskaavan maankäyttö on pääosin loma-asumista ja kaavaratkaisu tukee erityisen hyvin loma- ja matkailupalvelujen sekä niihin liittyvien elinkeinojen kehittämistä. Lisäksi kaavan laatija katsoo että Skogsmarkin osayleiskaava on tehty maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamien sisältövaatimusten mukaisesti (mm. MRL 39 § 2 mom. 1 ja 2 kohdat) ja Raaseporin kaupunki ei ole ylittänyt toimivaltaansa osayleiskaavaa hyväksyessään.

Kaavan laatijan perustelut on tarkemmin kuvattu selostuksen liitteenä olevassa kaavan laatijan vastineissa.

Kaava-asiakirjoihin on lisätty liitteen 5 täydennetty versio (Liite 5.1) ja liitettä 5 on hieman täsmennetty. Muutoin asiakirjat ovat samat, kuin kaupunginvaltuuston kokouksessa 24.10.2011 käsitellyt asiakirjat.

Kaavaselostus on päivätty 06.09.2011, 02.01.2012. Kaavakartta ja määräykset ovat samat kuin valtuuston kokouksessa 24.10.2011 joten päiväys on edelleen sama.

5.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.9 Kaavan vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu kaava laadittaessa riittävästi huomioon. Uusi rakentamisen ei aiheuta yhdyskuntarakenteellista hajoamista vaan ennemminkin tehostaa nykyisen rakenteen hyödyntämistä. Uusi rakentaminen hyödyntää suoraan olemassa olevaa tiestöä, vesi- ja viemäriverkostoa sekä liittyy jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen (asuminen, teollisuus, virkistys). Vapaa-ajan toimintojen ja loma-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 liikkumisharastusta. Luonto- ja ympäristöolosuhteiltaan herkemät 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 värinävyöhykkeille. 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). Ks. myös kohta 5.6.

Maakuntakaava

Osayleiskaavaratkaisu on Uudenmaan maakuntakaavan mukainen tai ei poikkea merkittävästi makuuntakaavan suomista kehittämismahdollisuuksista. Erityisesti on huomioitava voimassa olevan osayleiskaavan mahdollistama rakentaminen VU alueella (ks. myös 5.6.2 ja 5.6.4). Voimassa olevassa maakuntakaavassa pääosa suunnittelualueesta on taajamatoimintojen aluetta. Uudessa vaihemaakuntakaavaluonnoksessa varsinaista taajama-alueita on pienennetty.

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 asfaltoitu teollisuuden käytössä oleva pihalue. Skogsmarkin alueelle osoitettu rakentaminen ja muu maankäyttö ei aiheuta merkittävää haittaa (=mitään haittaa) tai vahinkoa niille ympäristöarvoille tai olosuhteille, jotka ovat olleet Mustionjoen Natura-alueen muodostamisen perustena. Näin ollen varsinaista Natura-arviota ei tarvitse tehdä.

Luonto- ja ympäristöolosuhteet ja muinaismuistot

Kaavatyön aikana on tehty koko suunnittelualueelta koskevat luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitykset ja niiden suositukset on otettu suunnittelussa huomioon. Erityisenä huomioon otettavina kohteena on kaavan merkitty Uudenmaan ympäristökeskuksen rajaama suojelualue (S) kaava-alueen keskiosan luoteisosassa. Keväällä 2011

tehdyn luontoselvityksen tarkistuksen pohjalta S alueen rajausta on täsmennetty ja alue on merkitty S-1 suojelualueena: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi. Aluetta on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet.” Lisäksi tiilitalon länsipuolella olevat norot on merkitty ”luo” merkinnöillä.

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. Kaava-alueen länsiosassa, alueita 1-7 palveleva tie on linjattu uudestaan ja tien itäosaa on jatkettu.

Taloudelliset tekijät

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

5.10 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.

5.11 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. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys ”Kaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena on voimassa enintään 10 vuotta siitä hetkestä kun kaava on saanut lain voiman (MRL 44 §)”.

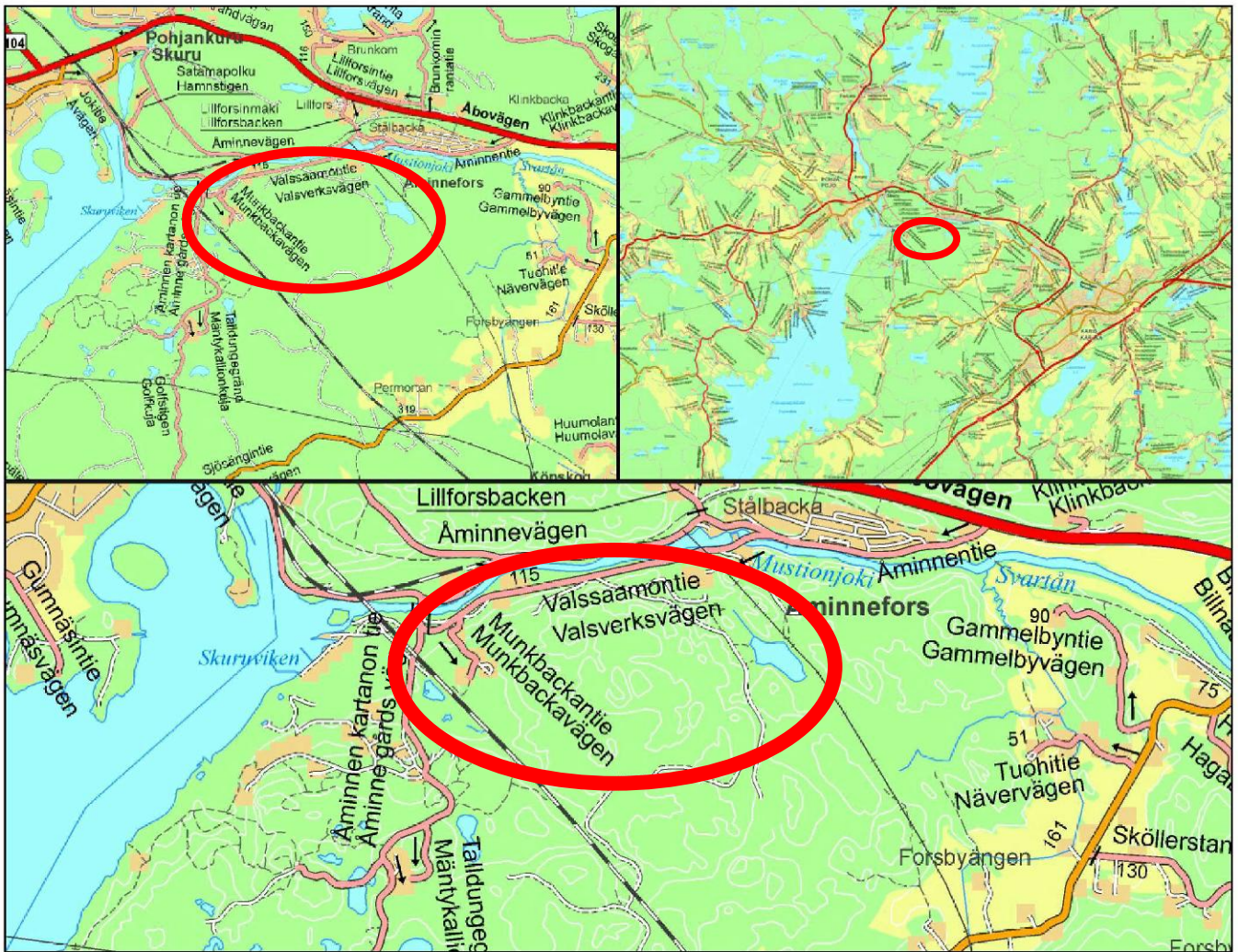
Kaavasuunnittelutyön yhteydessä on alueelle laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Katujen ja ajoteiden osalta on tutkittu niiden pituusgeometriat ja yleispiirteisesti myös rakennettavuustekijät (alueen topografia ja kallioisuus asettaa erityisvaatimuksia suunnittelulle). Vesihuollon osalta on 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. Suunnitelmat on laadittu keväällä 2011.

Espoo 06.09.2011, 02.01.2012

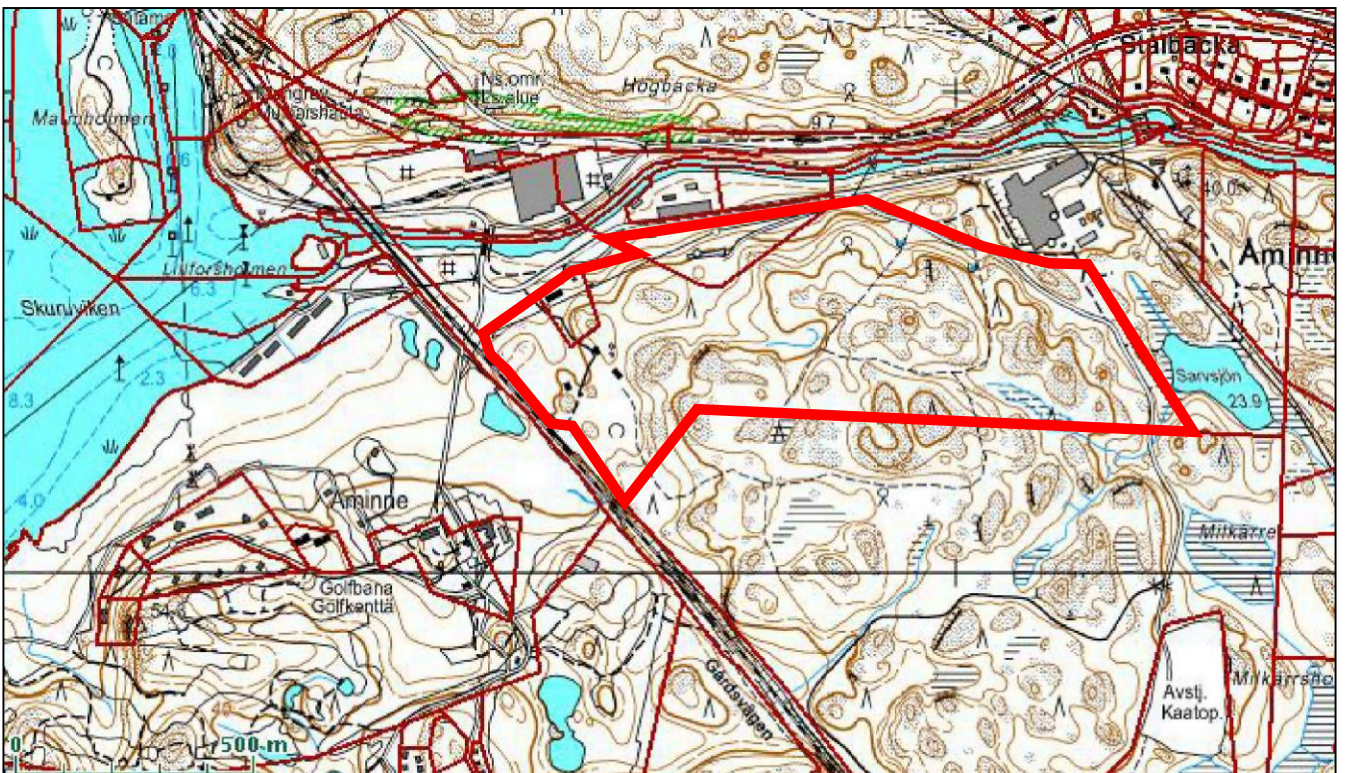
Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

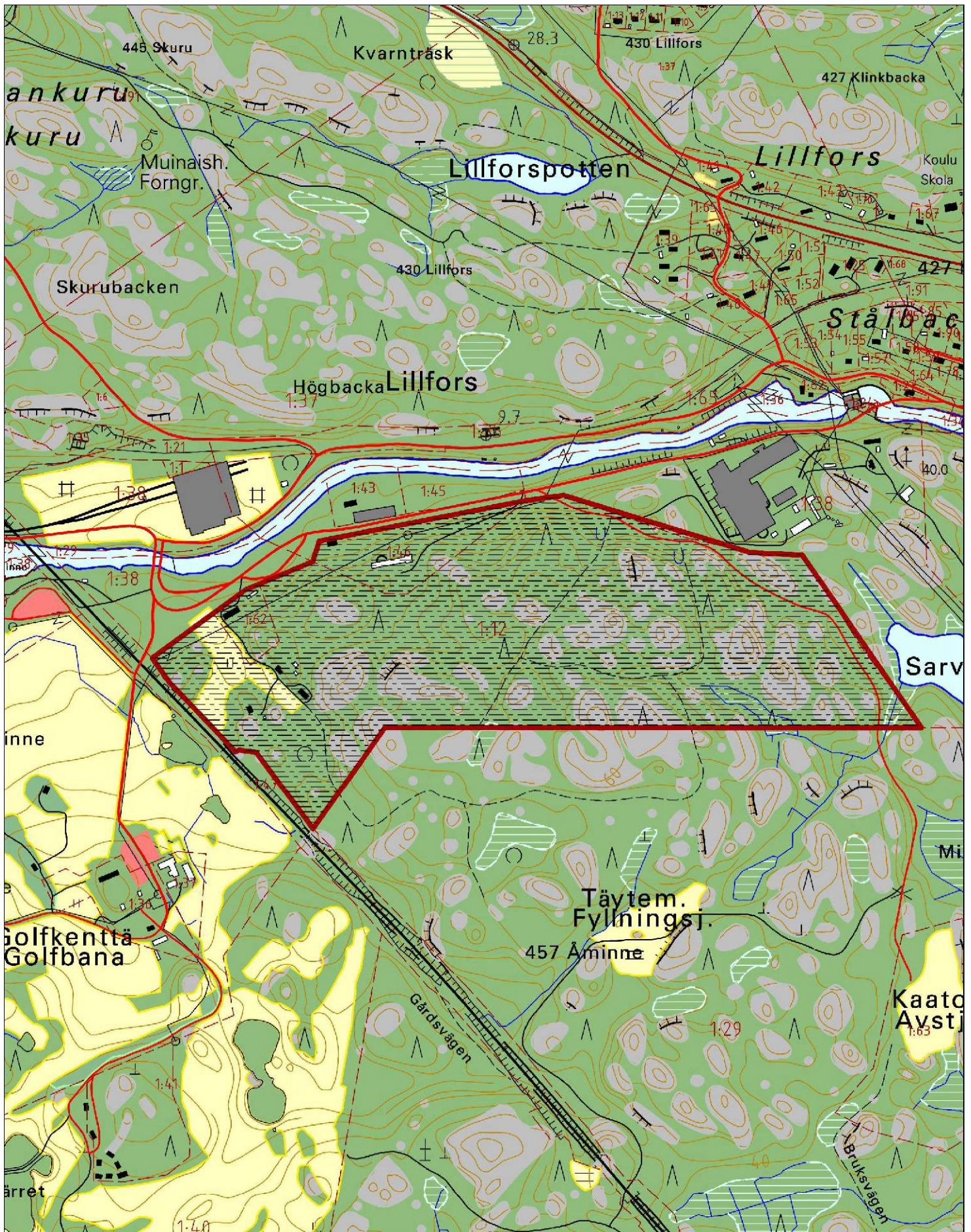


250 m

Opaskartta, (c) Raseborg stad & MML, lupanro 913/MML/07



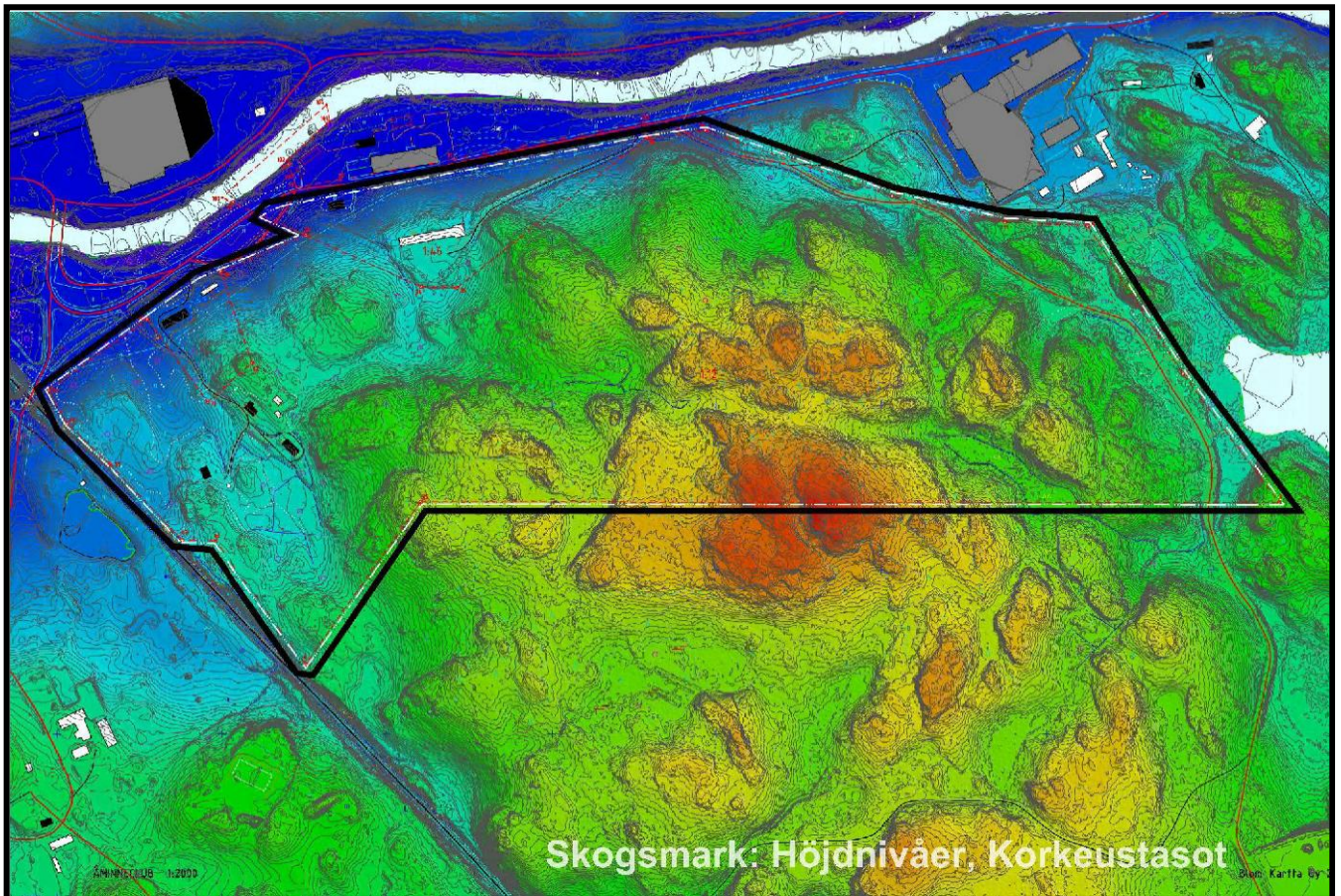
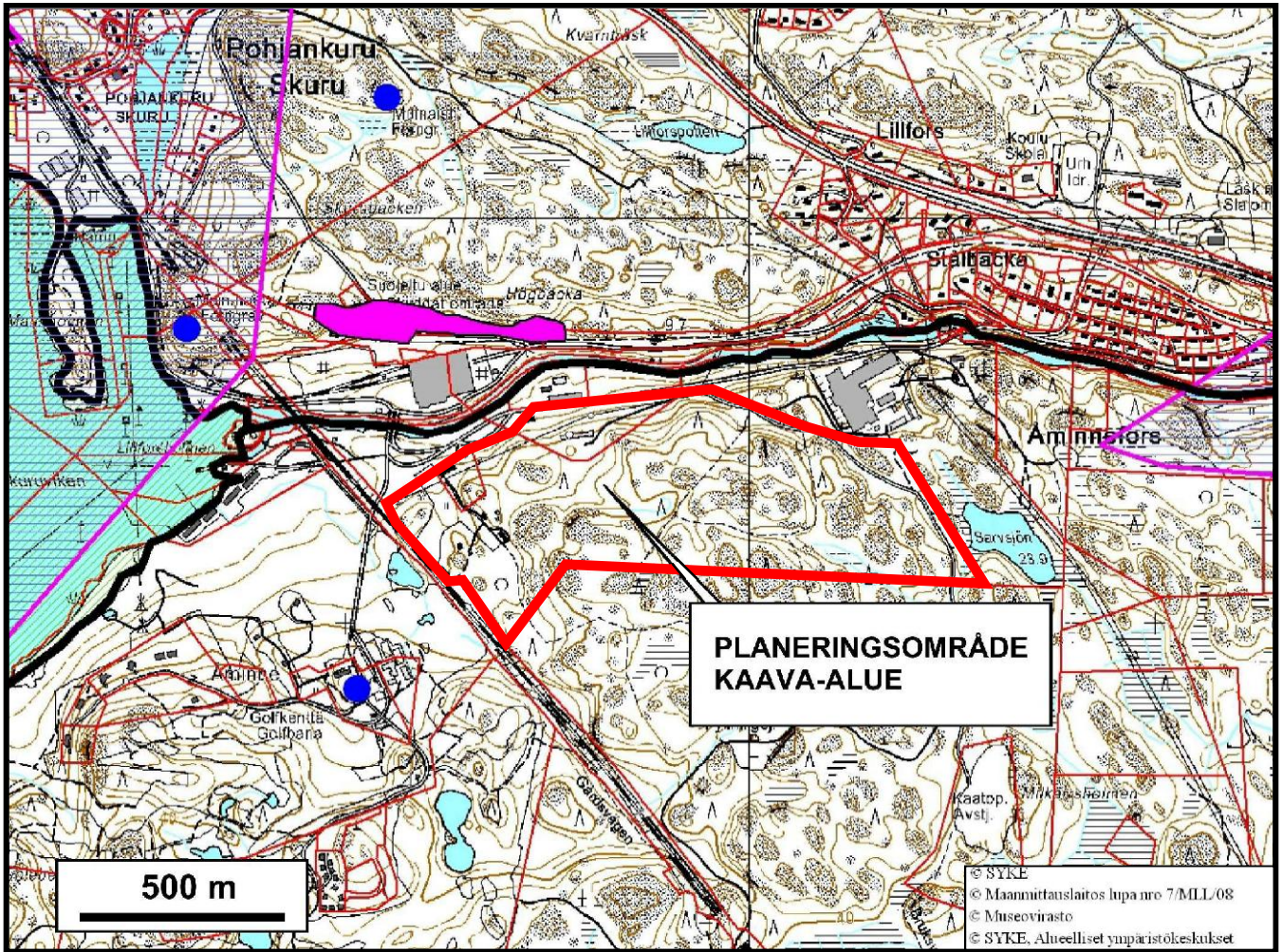
BILAGA / LIITE 1A

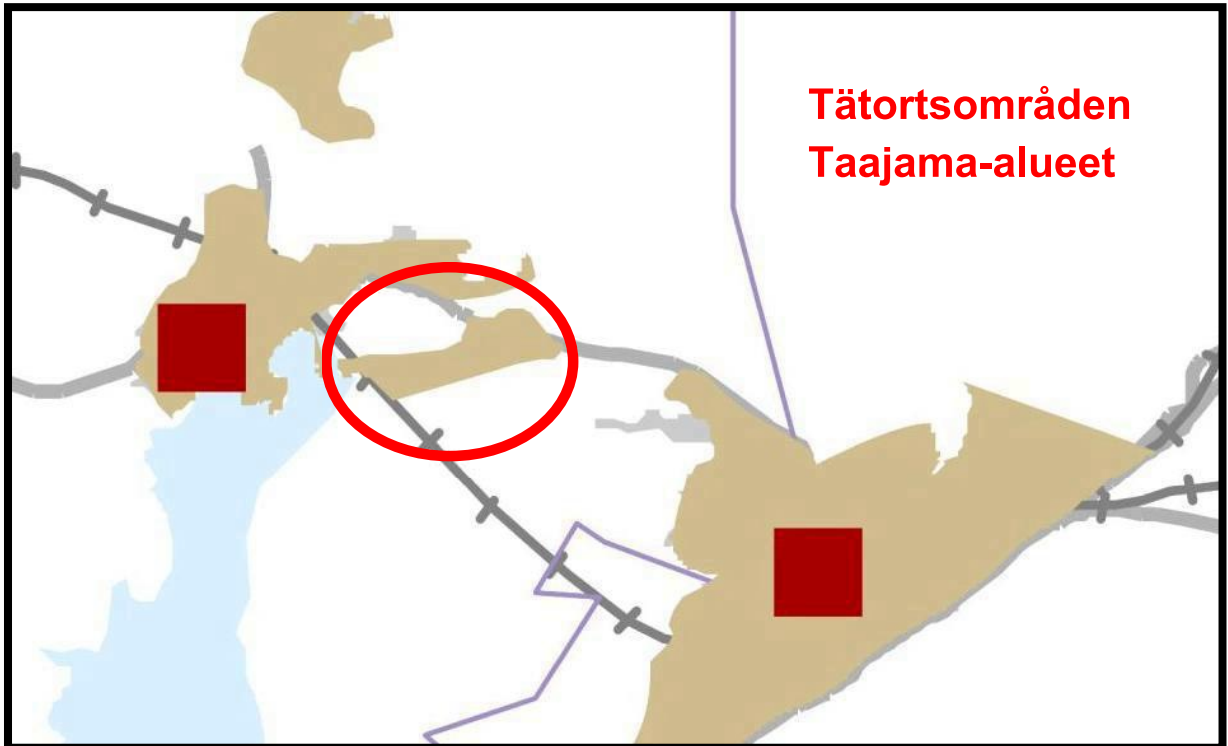
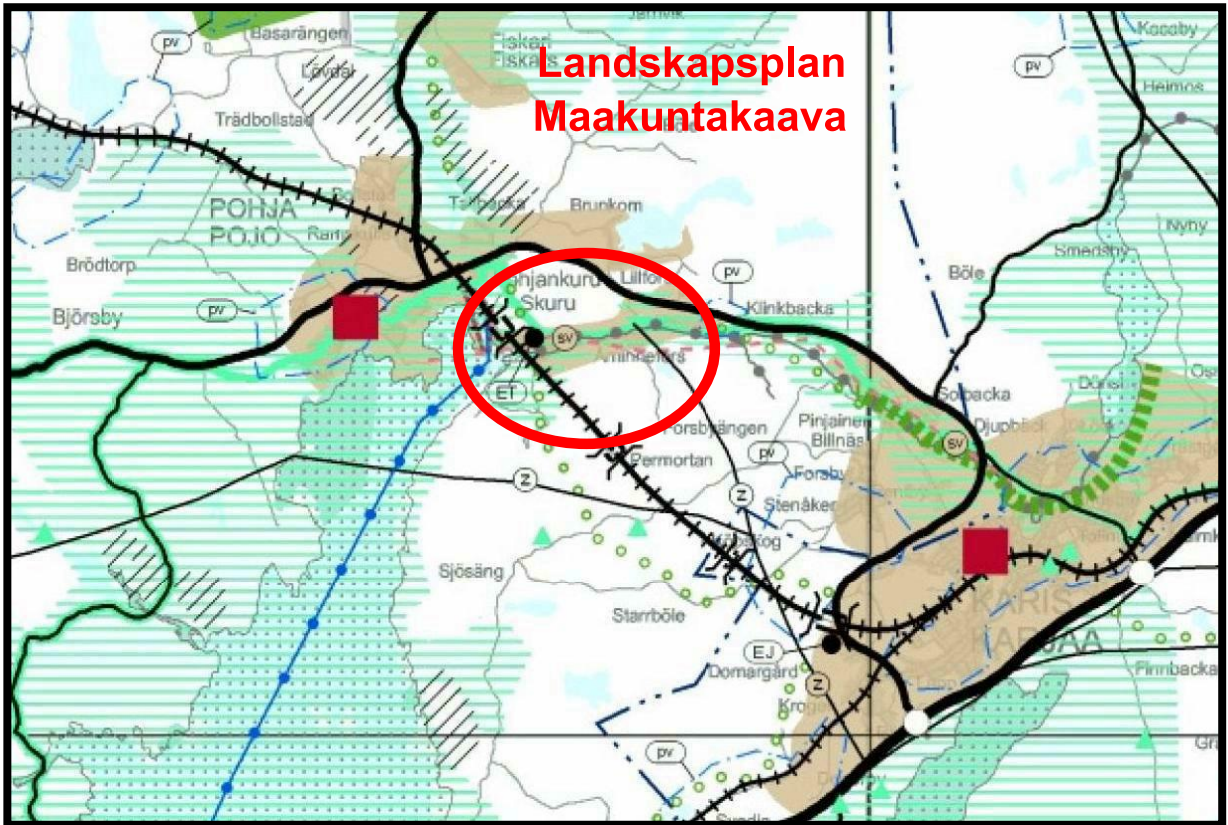


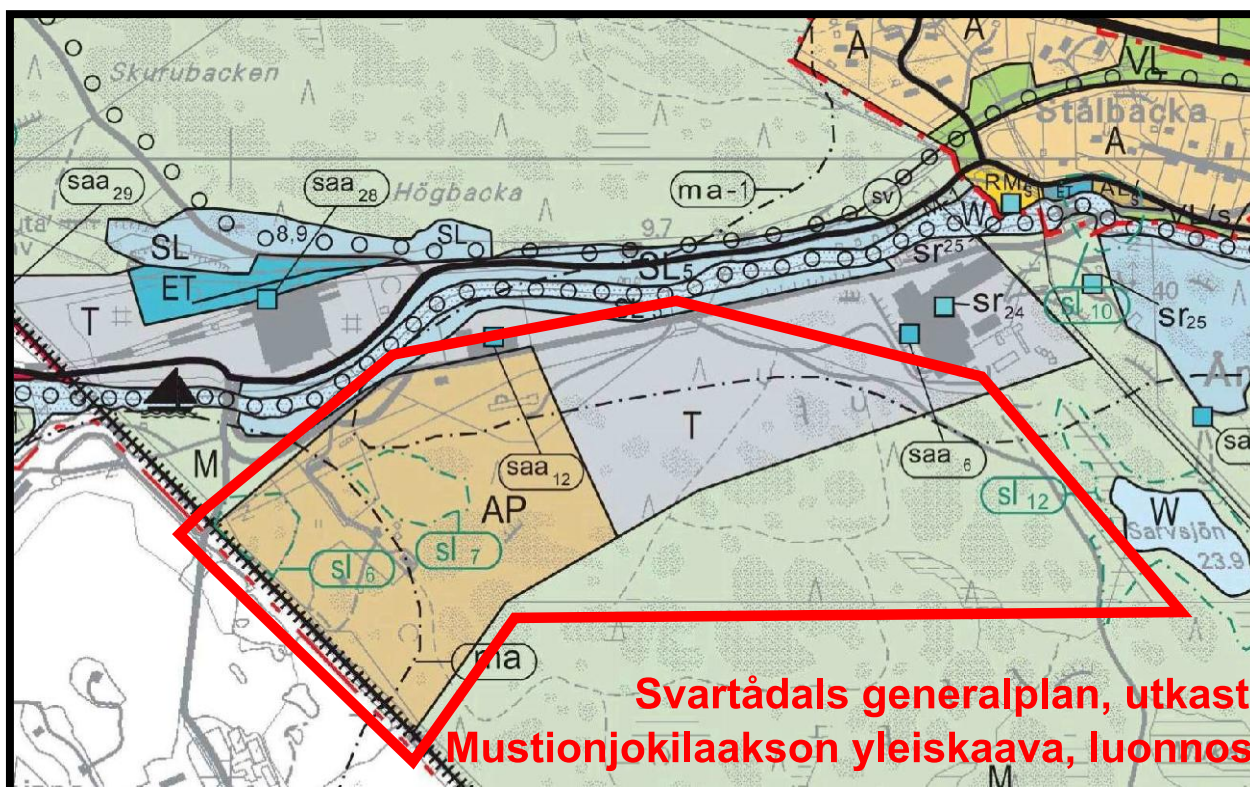
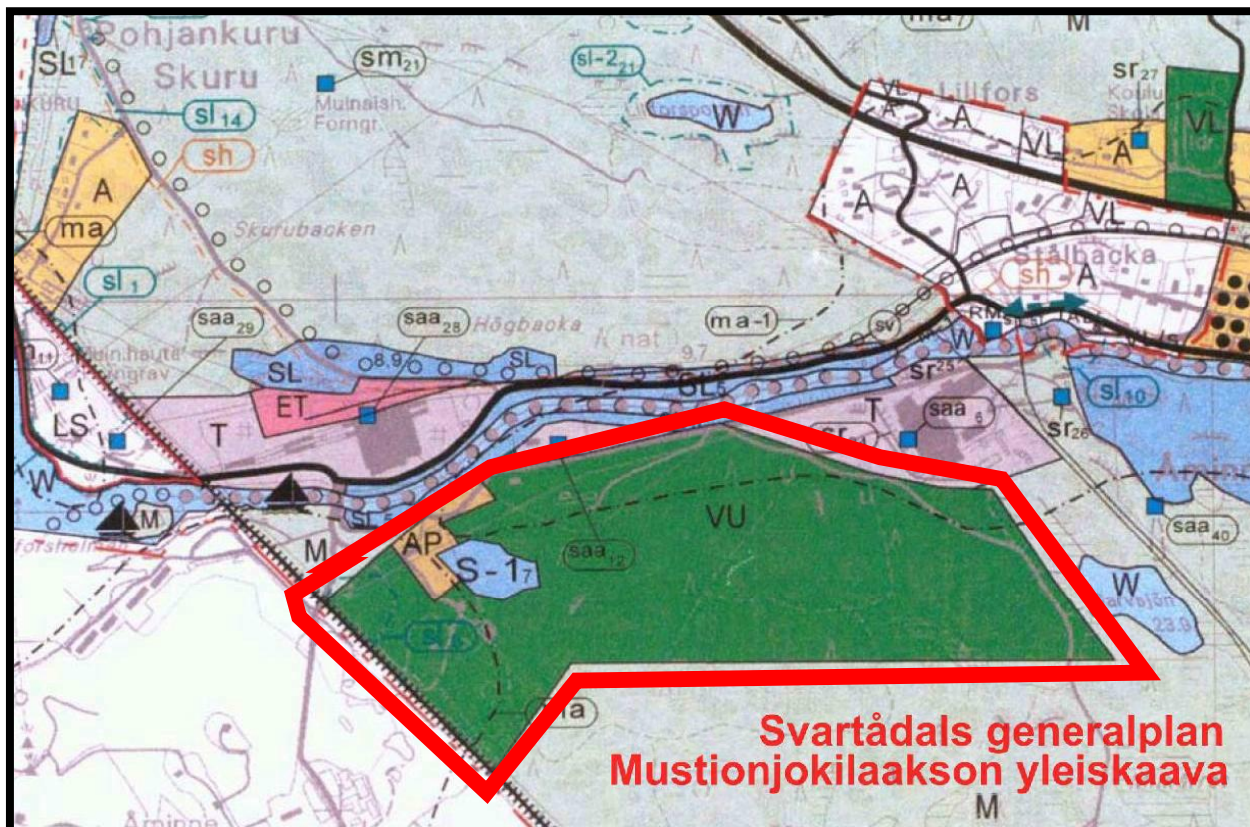
**PLANERINGSOMRÅDE,
KAAVA-ALUE**

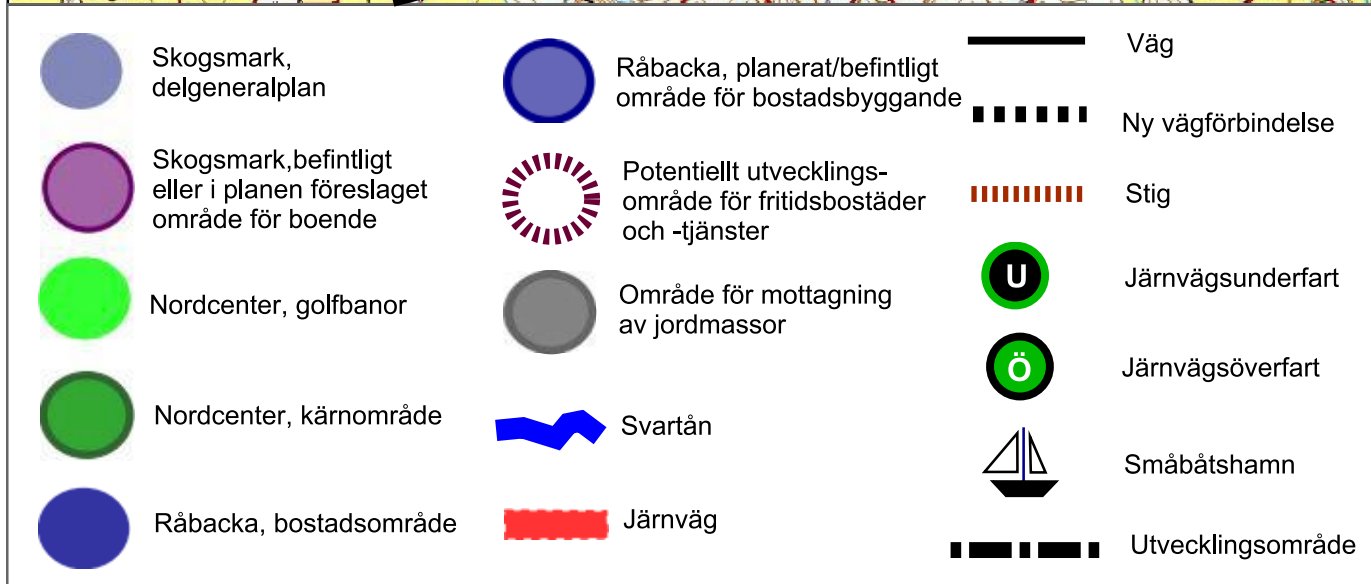
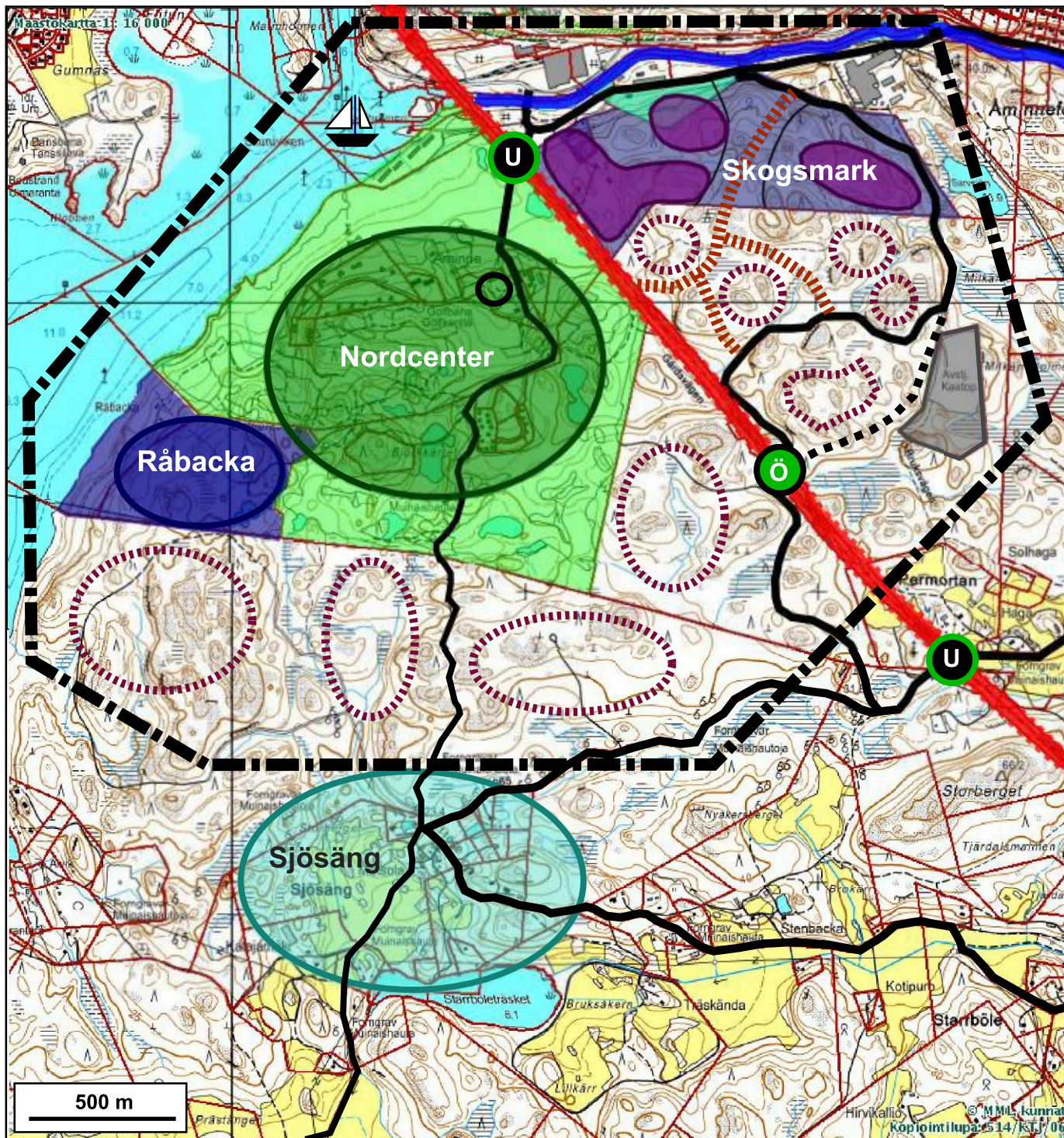
**LÄGE, SIJAINTI
BILAGA,
LIITE **1B****

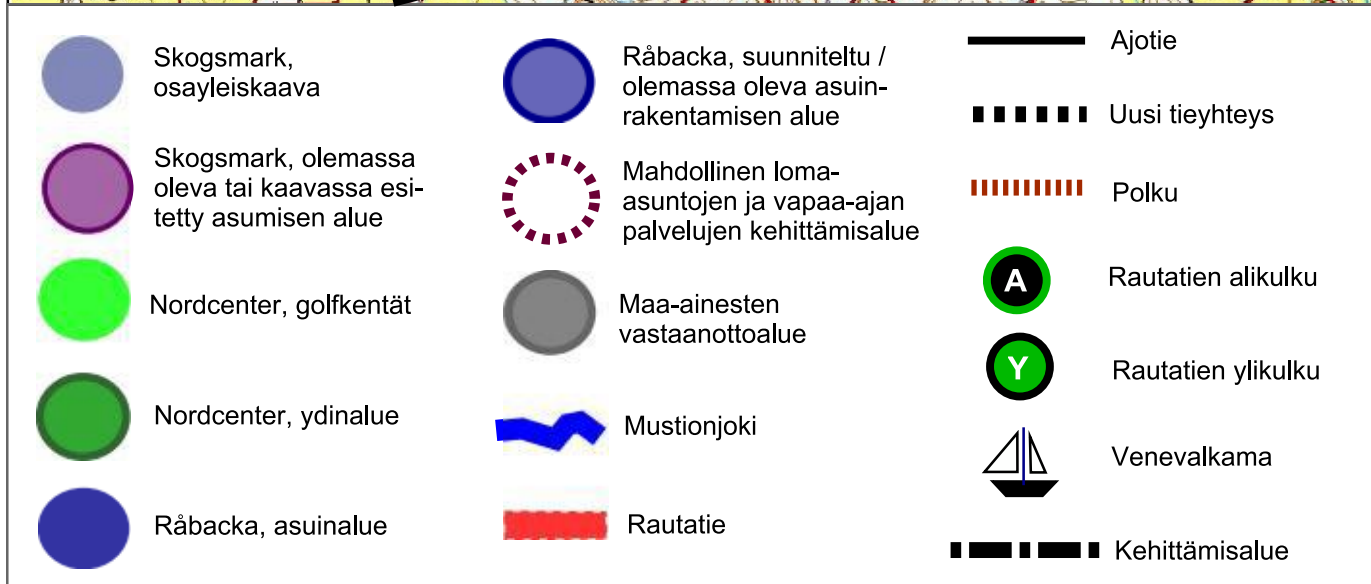
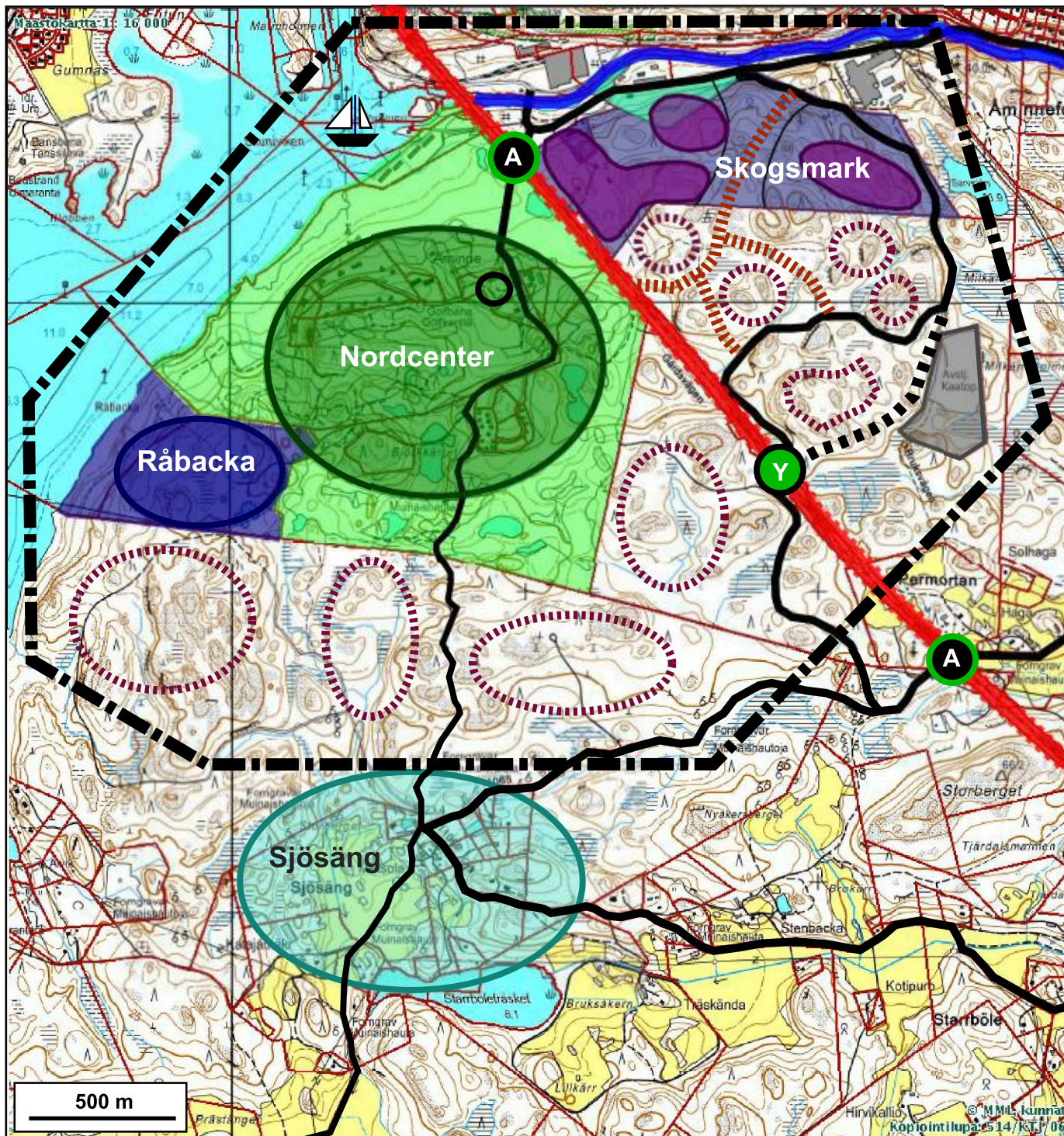
MK 1:10000 / A4

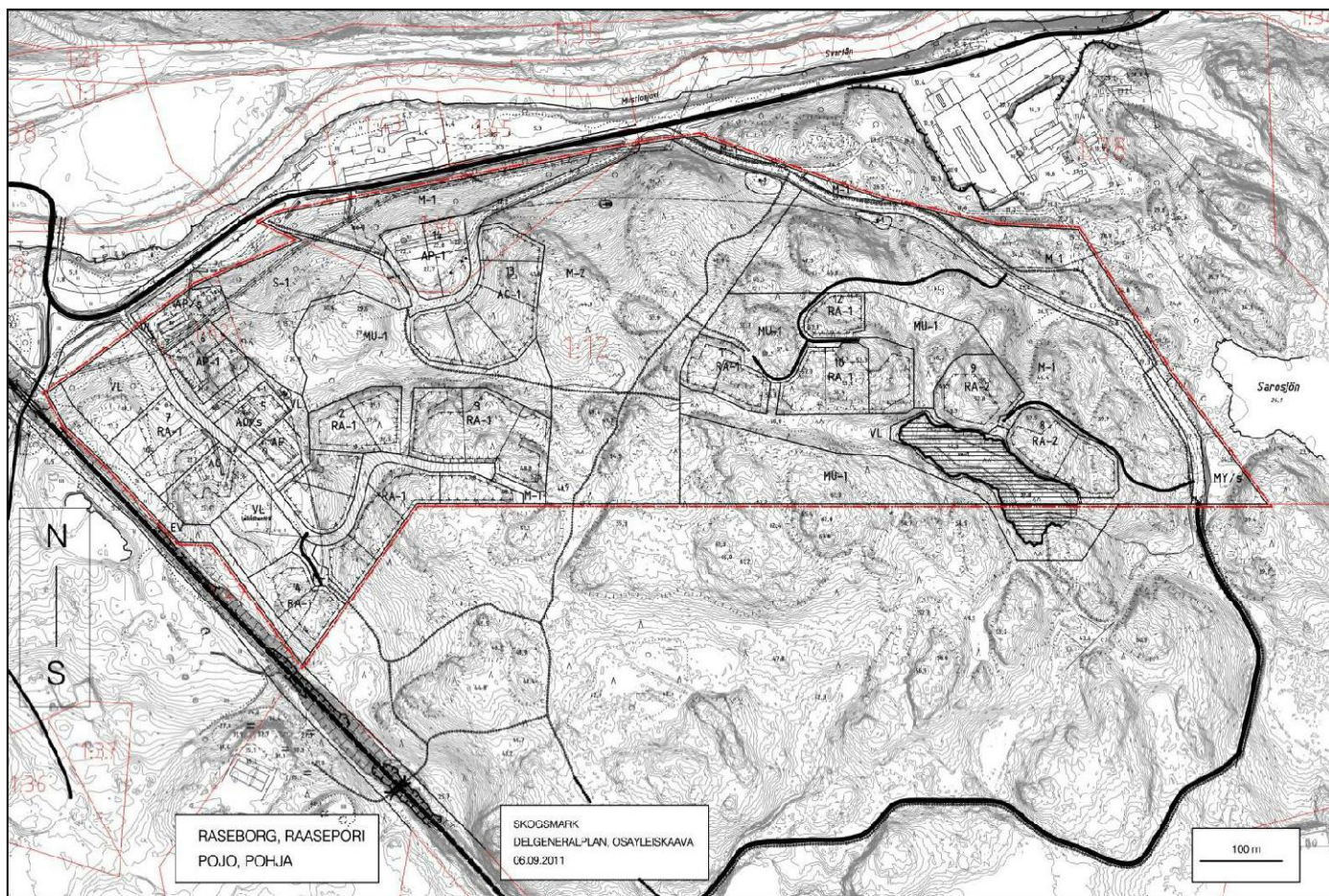




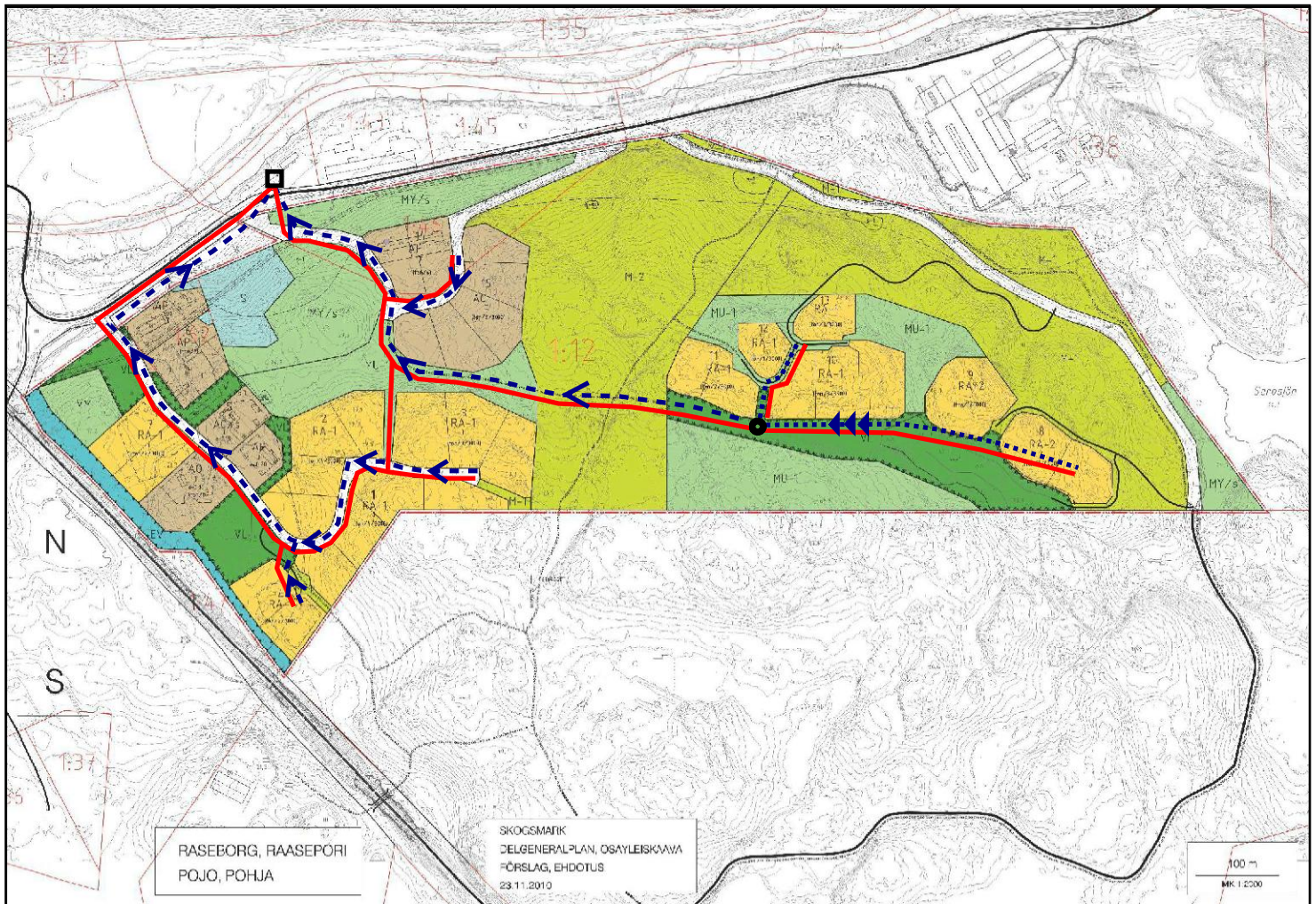








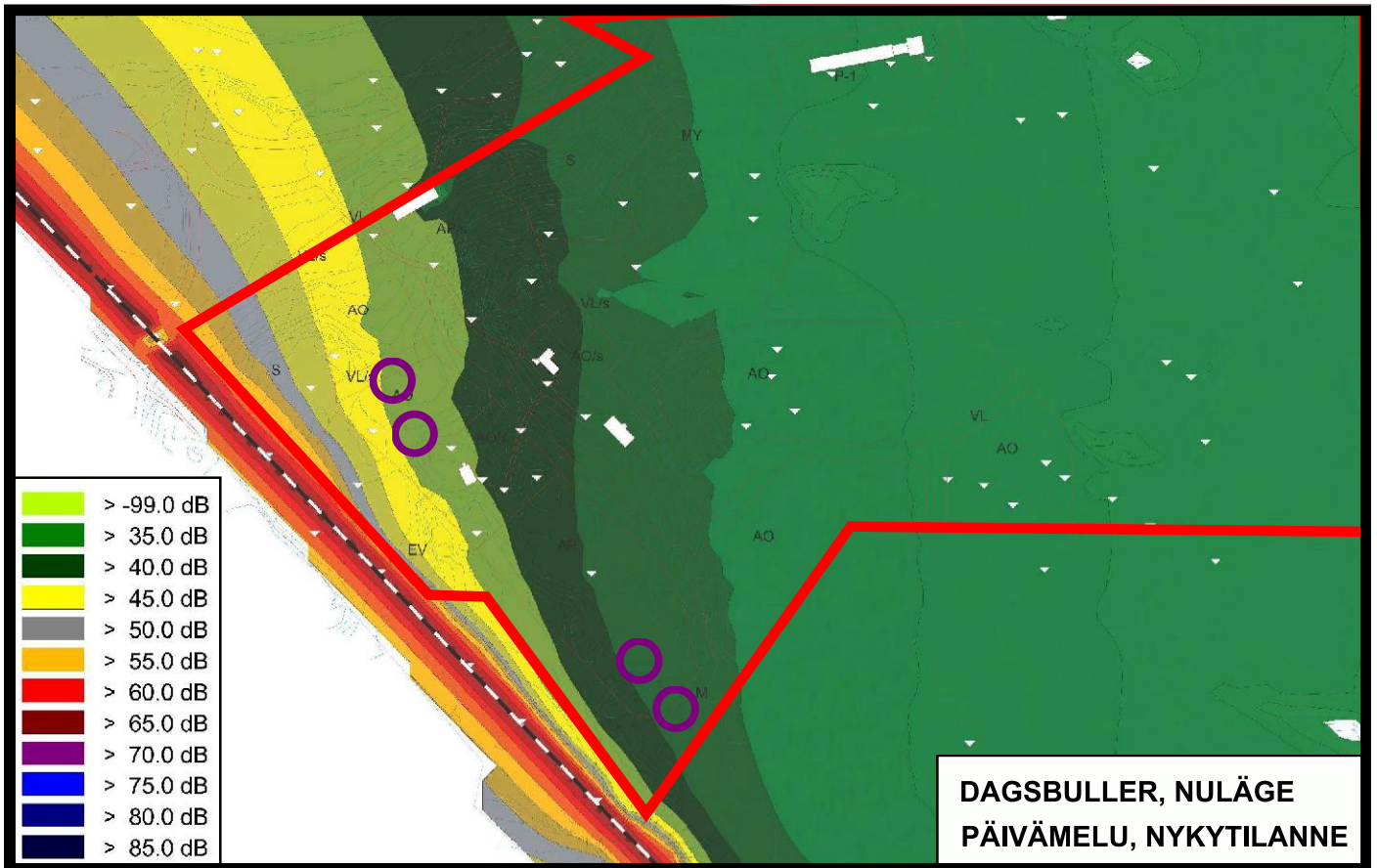





BILAGA / LIITE 6



	<p>Jäteveden pumppuasema. Jätevesilinjojen ja vesijohtolinjojen liitoskohta yleiseen verkostoon.</p>
	<p>Viettoviemäri</p>
	<p>Paineviemäri</p>
	<p>Vesijohto</p>



**BULLERKARTA: RASEBORG, POJO
MELUKARTTA: RAASEPORI, POHJA**

 = Uudet, lähimpänä rautatietä sijaitsevat asuinrakennukset

