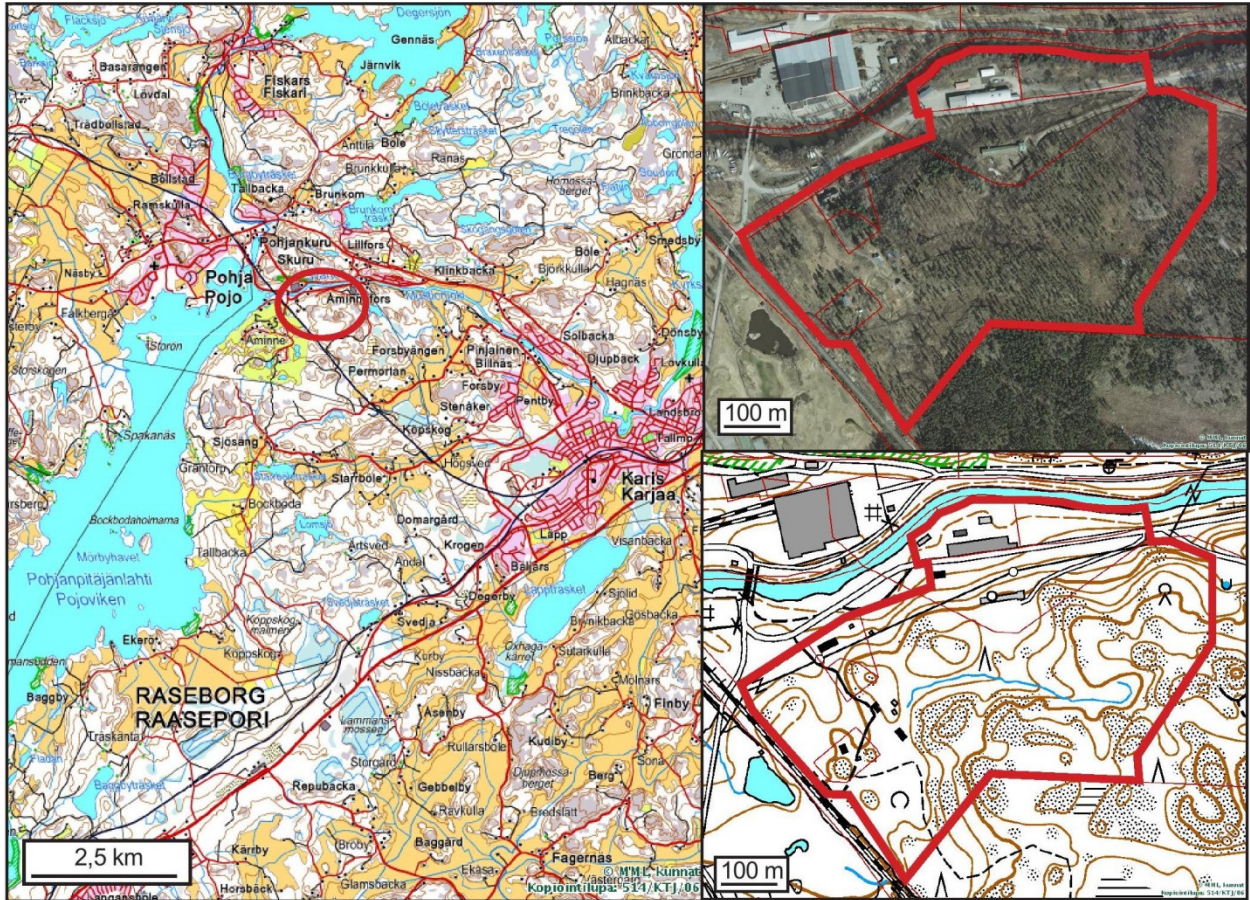


RAASEPORIN KAUPUNKI

SKOGSMARKIN ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

30.09.2015, tarkistettu 29.10.2015 ja 06.04.2016, 26.04.2016

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

Käsittely:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituslautakunta 25.02.2015, §19

Vireilletulo:

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

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta 21.10.2015, §137
Nähtävillä 09.11.-11.12.2015

Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 20.04.2016 § 42
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Hankenumero:

7707

Piirustusnumerot:

Kaavakartta nro 18 -16, havainnekuva nro 19 -16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja kaavan nimi

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan tarkoitus

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

1.4 Kaavan vireilletulo

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

1.6 Selostuksen sisällysluettelo ja liitteet

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot ja kaavan nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus	1
1.4	Kaavan vireilletulo	1
1.6	Selostuksen sisällysluettelo ja liitteet	2
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.3	Rakennettu ympäristö	8
3.4	Liikenne, tiet	18
3.5	Maanomistus	19
3.6	Ympäristöhäiriöt	19
3.7	Suunnittelutilanne	20
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.7.2	Uudenmaan maakuntakaava	20
3.7.3	Yleiskaava	21
3.7.4	Asemakaavat	23
3.7.5	Rakennusjärjestys	23
3.7.6	Pohjakartta ja maastotieto	23
3.7.7	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	23
3.8	Maankäytösopimukset	26
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Kaavasuunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo	27
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
4.5	Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo, lausunnot ja tehdyt tarkistukset	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	Kaavan kokonaisrakenne	30
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Liikenneverkko ja kunnallistekniikka	32
5.1.3	Viheralueet ja virkistysalueet	32
5.1.4	Maisema	32
5.1.5	Palvelut	34
5.2	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	34
5.2.1	Korttelialueet	35
5.2.2	Viher- ja virkistysalueet	39
5.2.3	Eriyisalueet ja muut alueet	39

5.2.4	Tonttijako	39
5.2.5	Nimistö	39
5.3	Kulttuuriympäristö ja suojelu	40
5.3.1	Rakennussuojelu	40
5.3.2	Luonnonsuojelu	40
5.3.3	Kulttuurimaisema	40
5.4	Vaikutusten arviointi	40
5.4.1	Maanomistajien ja kaupungin tavoitteiden huomioon otto kaavassa	40
5.4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.4.3	Suhde valtakunnallisiin kehittämistavoitteisiin	41
5.4.4	Suhde maakuntakaavoihin ja osayleiskaavoihin	41
5.4.5	Suhde alueellisiin kehittämistavoitteisiin	43
5.4.6	Vaikutukset Mustionjoen Natura-2000 alueeseen	43
5.4.7	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
5.4.8	Vaikutukset maisemaan	45
5.4.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.4.10	Liikenteelliset vaikutukset	46
5.4.11	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinoin	46
5.5	Ympäristön häiriötekijät	46
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.2	Toteutus ja ajoitus	47

Kaavaselostuksen liitteet:

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

Kaavan liitteet:

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

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista:

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

2.2 Asemakaava

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

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

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

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

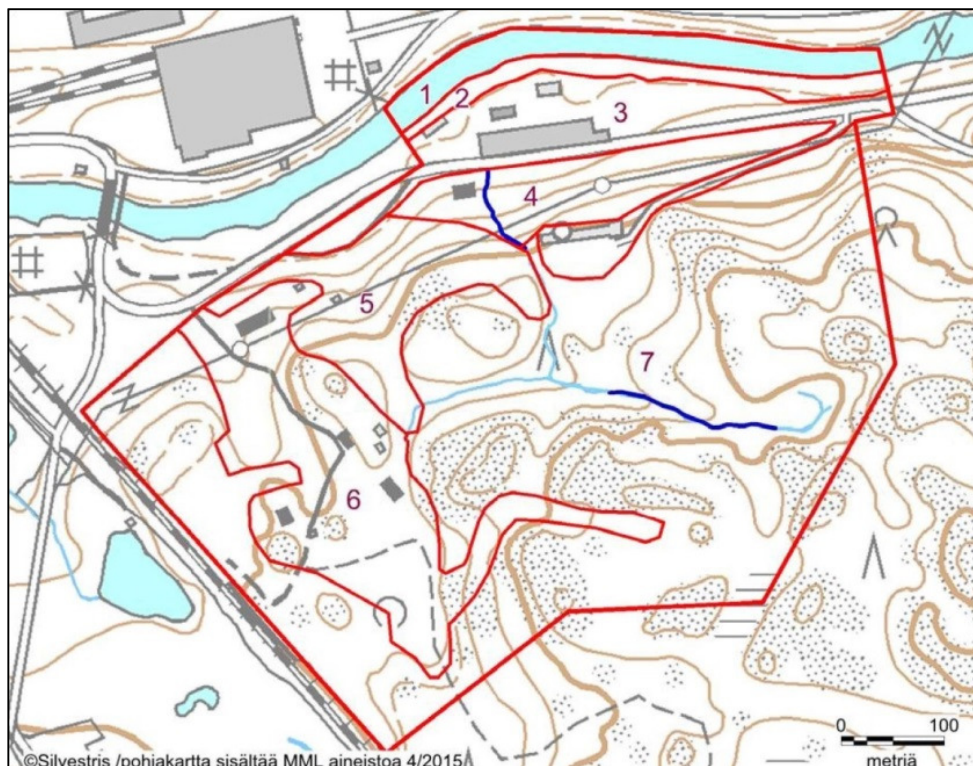
3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kasvillisuus ja eläimistö

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

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

Ote luontoselvityksestä (kevät 2015) on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1: Luontoselvityksen 2015 osa-aluekartta.

Luontoselvityksen yhteenvedossa ja johtopäätöksissä todetaan seuraavaa:

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

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

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

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

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

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



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

Maisemakuva, korkeussuhteet, maaperä

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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

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

3.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja asuminen alueella

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

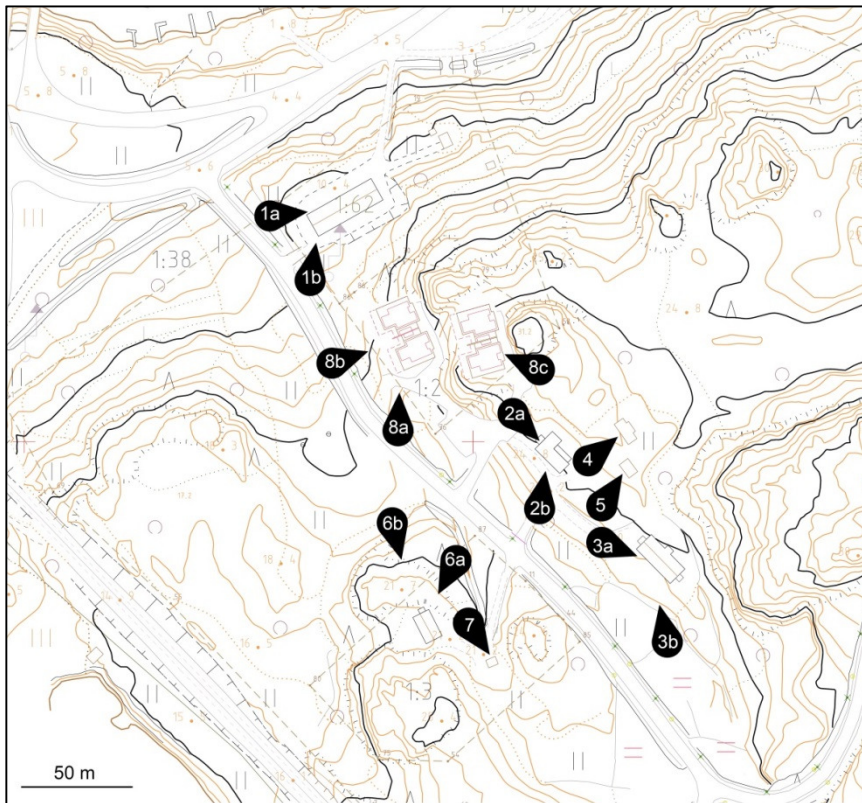


Kuva 3a: Lesjöforsin teollisuushalli idästä. Valssaamontie hallin eteläseinustalla (kuvassa vasemmalla).



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

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



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

- 1a: Vanha rivitalo. Merkitty suojeltavaksi (sr) osayleiskaavassa.
- 1b: Vanha rivitalo. Merkitty suojeltavaksi (sr) osayleiskaavassa.

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



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 1a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 1b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 2a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 2b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 3a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 3b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 4.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 5.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:6a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:6b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:7.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:8a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 8b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 8c.

Munkbackantien alkupään vanha rivitalo on väriltään vaalean punertava ja muut vanhemmat asuin- ja talousrakennukset ovat kaikki punamullan-punaisia. Katot ovat harjakattoja, pääosin mustia paikalla saumattuja peltikattoja (Munkbackantien alkupään rivitalossa on tiili-profiilipeltikatto) ja vuorilaudat ja ikkunoiden puitteet ovat valkoisia. Kaikki vanhemmat rakennukset on vastikään maalattu ja väri on yhtenäisen punainen (ks. valokuvat). Munkbackantien alkupään uudet paritalot poikkeavat väritykseltään, massoitte-lultaan ja arkkitehtuuriltaan melkoisesti vanhemmasta rakennuskannasta.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

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

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

Palvelut, työpaikat ja virkistys

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

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

Julkisen sektorin työpaikat sijaitsevat pääosin Karjaan ja Tammisaaren kaupunkikeskuksissa.

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

3.4 Liikenne, tiet

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

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



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

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

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuva uusi Munkbackantie on rakennettu vuonna 2014 Skogsmarkin osayleiskaavan mukaisesti ja palvelee myös tulevan asemakaavan kaikkia tontteja Munkbackantien varrella. Munkbackantien rakentamista varten on laadittu asemakaava-alueen toteuttamista vastaavat kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat katujen, vesi- ja viemäriverkoston, hulevesijärjestelmän ja katuväestönsä rakentamista varten ja kunnallistekniikka on rakennettu näiden suunnitelmien mukaan. Suunnitelmat on käyty läpi kaupungin kunnallistekniikkayksikön ja Raaseporin veden edustajien kanssa. Maanomistaja on omalla kustannuksellaan vastannut kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta. Myös

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Skogsmarkin osalta Valtakunnalliset alueidenkäytön yleistavoitteet ovat

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

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

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

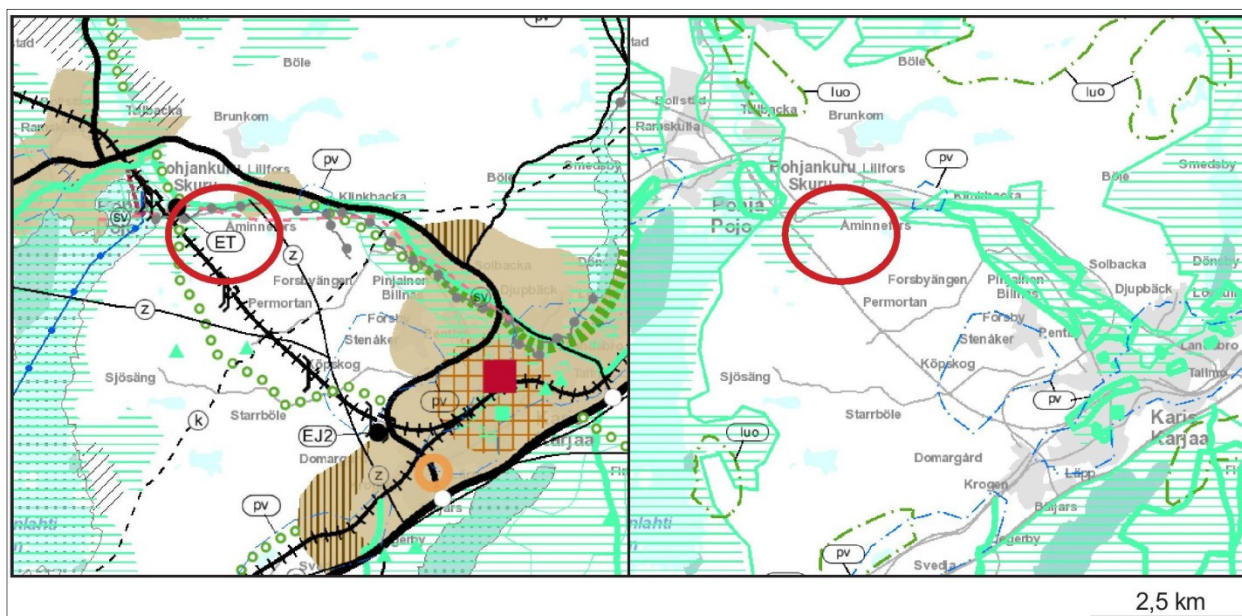
3.7.2 Uudenmaan maakuntakaava

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

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

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

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



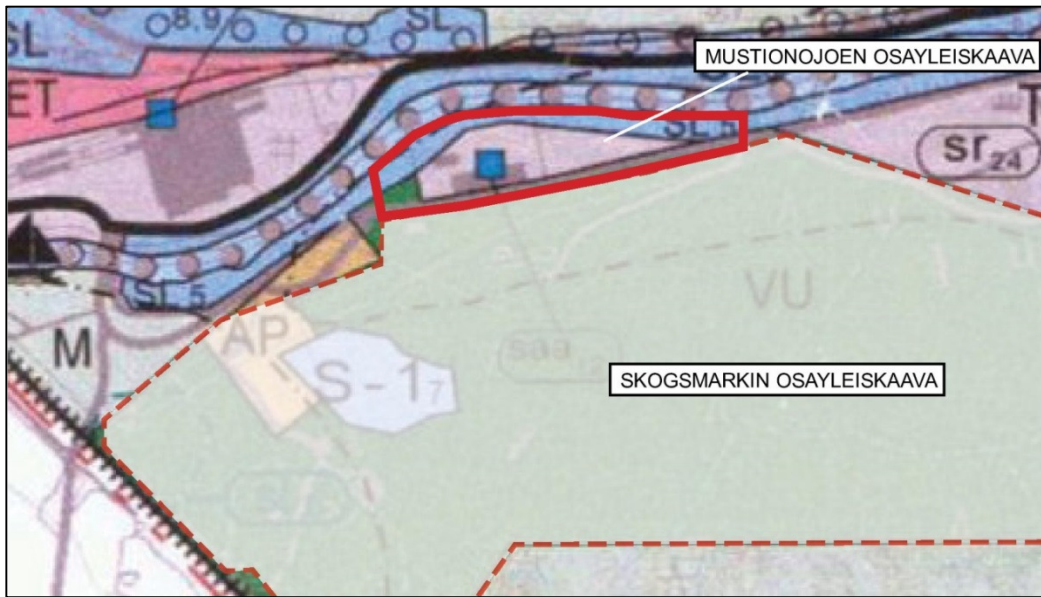
Kuva 8: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä ja vaihemakuntakaava 4. luonnoksesta.

3.7.3 Yleiskaava

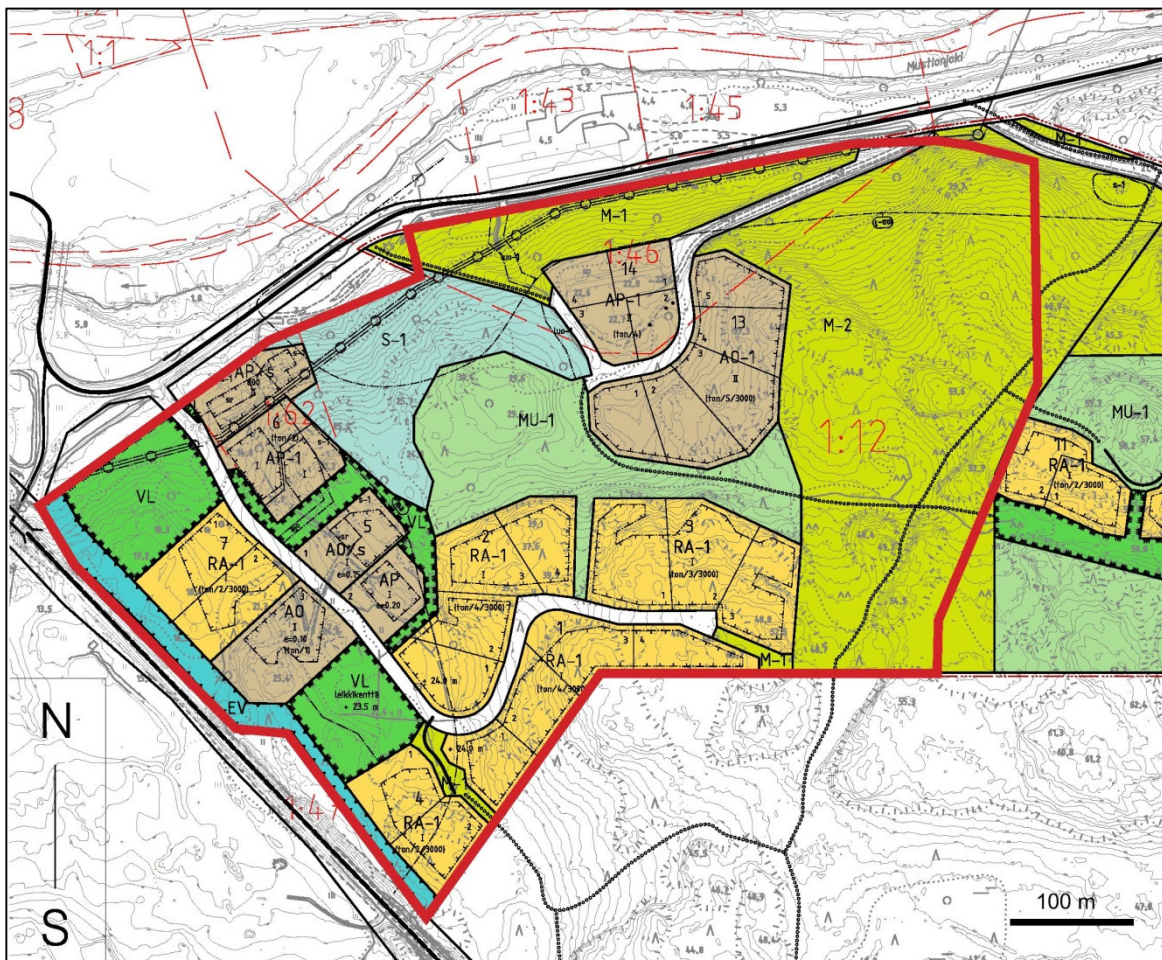
Alueella on voimassa Skogsmarkin ja Mustionjokilaakson osayleiskaavat. 4.6.2012 hyväksytty ja 27.8.2012 voimaan astunut Skogsmarkin osayleiskaava on voimassa pääosalla asemakaava-alueella. Osayleiskaavassa rakentamiseen tarkoitetut kaava-alueen osat on osoitettu vapaa-ajan asuntojen alueeksi (RA-1, RA-2),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

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

Otteet Mustionjokilaakson ja Skogsmarkin osayleiskaavoista on esitetty kuvissa 9a ja 9b.



Kuva 9a: Ote Mustionjokilaakson osayleiskaavasta.



Kuva 9b: Ote Skogsmarkin osayleiskaavasta.

3.7.4 Asemakaavat

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

3.7.5 Rakennusjärjestys

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

3.7.6 Pohjakartta ja maastotieto

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

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

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

3.7.7 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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

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

Nordcenterin ja sen lähialueiden kehityskuva 2014

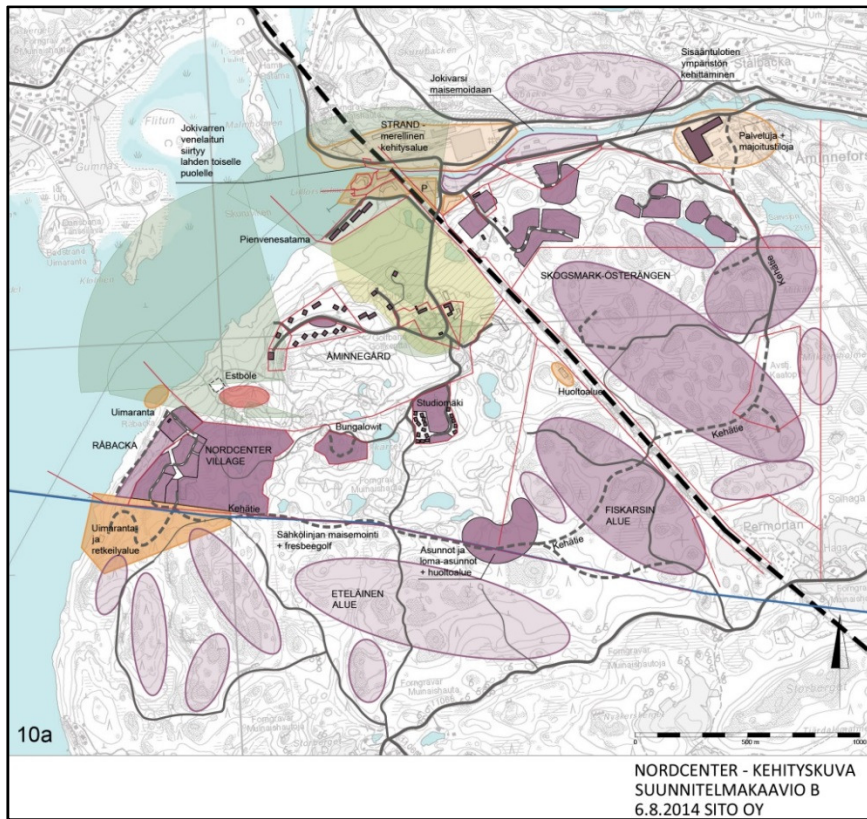
Nordcenteriin ja sen lähialueelle on laadittu osan maanomistajien toimesta kehittämissuunnitelma (Nordcenter ja sen lähialueiden kehityskuva – Loppuraportti, 31.10.2014, Sito). Suunnitelma lähti liikkeelle maanomistajien yhteisestä tahtotilasta, joka on alueen kokonaisvaltainen kehittäminen. Uudenmaan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

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

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

- **Kehittyvän palvelukonseptin osalta todetaan että** Nordcenter on keskeinen osa kehittyvää "Åminneforsin resortia". Åminneforsin resortilla tarkoitetaan tässä laajempaa matkailukokonaisuutta, jonka vetovoimatekijöitä ovat kulttuurimaisema, merellisyys, metsäluonto, golf, laskettelu, muut liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, sekä lähietäisyydellä sijaitsevat kulttuurihistorialliset kohteet kuten Fiskars, Billnäs ja Mustionjoki. Tulevaisuudessa Åminneforsin resortti on korkeatasoinen vapaa-ajan ja asumisen kohde, jossa yhdistyy luonto, kulttuuri ja liikunta. Åminnen kartano lähiympäristöineen on Åminneforsin resortin vetovoimaisin palvelukeskus.
- **Kartanon ydinalue:** Kartanon lähiympäristöä tulee kehittää jo lähivuosina luomaan puitteet uudistuvalla palvelukonseptille. Suunnittelussa on huomioitava golfklubin, muun yritystoiminnan ja kulttuuriympäristön sekä maiseman yhteensovitus. Kartanon ydinalueen tuleviin toimintoihin voisi lukeutua ravintola- ja caddie master – toimintojen lisäksi mm. kokous- ja seminaaripalvelut, taukokahvila, day spa ja wellness-palvelut sekä lyhytaikainen B&B-majoitus.
- **Asuminen ja majoitus-osiossa** kehityskuva sisältää huomattavan määrän uutta rakentamista golfkenttien itä- ja eteläpuolille toteutettavaksi seuraavan 50 vuoden aikana. Kehittämisajatuksena on havainnollistettu Illustraatiokuvassa (kuva 10-b). Rakennusten koko ja luonne noudattelevat nykyistä rakennuskantaa. Tavoitteena on tuottaa eri hintaluokan rakennuspaikkoja ja monipuolista tarjontaa alueen laatutavoitteet huomioiden. Uudet rakennuspaikat ovat loma-asumista tai bungalow-majoitusta ja myös vakituista asumista varten. Hotellimajoitusta tullaan tarvitsemaan ryhmämatkailijoiden sekä omatoimimatkailijoiden majoittamiseen. Hotellimajoitusta on sijoitettu pitkällä tähtäimellä toteutettavaksi joen pohjoispuolelle sekä Valssaamotien varteen. Bed&Breakfast -majoitusta voidaan toteuttaa Nordcenterin päärakennuksen läheisyyteen kartanon ydinalueelle jo lähivuosina. Skogsmarkin alueella kehityskuvan visio noudattaa olemassa olevia kaavoja siltä osin, kun alueita on kaavoitettu. Skogsmarkin aluetta kehitetään ensisijassa huvilarakentamisen alueena.
- Valssaamotie on nykyään ja jatkossa Nordcenterin saapumiskokemuksen kannalta tärkeä kehittämissuunnitelman kohde. Hyvin pitkällä tulevaisuudella on mahdollista, että nykyiset teolliset toimijat siirtyvät pois alueelta ja myös historiallinen Kuninkaantie voidaan hyödyntää arvokkaana alueelle saapumistienä. Siinä vaiheessa arvokiinteistö tulee muokata toimivaksi osaksi resort-kokonaisuutta. Vanhat teollisuusrakennukset tuovat miljööseen kerroksellisuutta ja sopivaa rosoisuutta. Niihin voi sijoittua yrittäjävetoisesti majoitustoimintoja, sisäliikuntapaikkoja ja lastenleikkihalli. Joen suulle, teiden risteykseen kehitetään toiminnallinen "hubi", joka toimii samalla porttina Nordcenterin ydinalueelle saavuttaessa. Hubin alueella on pysäköintiä ja palvelurakentamista sekä merellisiä toimintoja kuten satamapaviljonki, rantasaunat sekä vierasvenesatama. Hubin alue edellyttää tarkempaa suunnittelua liikennejärjestelyiden, palvelukonseptin sekä toiminnallisuuden osalta. Pitkemmän ajan mittaan asumisen lisääntyessä ja uusien toimintojen sijoituksella alueelle myös autojen määrä lisääntyy ja sen vuoksi on katsottu tarpeelliseksi rakentaa uusi ajoyhteys, ns. Kehätie, Valssaamotieltä itäisten kehitysalueiden itäpuolelta (pääosin olemassa olevan metsäautotien

linjausta noudattaen ks. kuva 10-a). Kehätie on kapeahko, leveydeltään n. 6 m. Kehätie rakennetaan vaiheittain uuden rakentamisen luomien tarpeiden mukaan.



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

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

3.8 Maankäytösopimukset

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

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

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavasunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

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

Lisäksi osallisena on Raaseporin luonto ja ympäristö ry

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

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kaavoituslautakunnassa 25.2.2015, § 19 ja kaavoituksen jatkaminen on kuulutettu vireille 12.3.2015.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

Maanomistajan tavoitteet asemakaavan laatimiselle:

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

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

Yleisiä tavoitteita ja Raaseporin kaupungin tavoitteita asemakaavan laatimiselle:

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

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

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

Alueelle laadittu kehityskuva 2014 tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Kaavatyön aikana täsmentyneitä tavoitteita:

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

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

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

4.5 Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo, lausunnot ja tehdyt tarkistukset

Raaseporin kaavoituslautakunta hyväksyi kokouksessaan 21.10.2015 § 137 Skogsmarkin asemakaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 09.11. – 11.12.2015 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaisilta. Lausuntoja jätettiin yhteensä 11 kpl. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnon antoivat:

1. Uudenmaan Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
2. Museovirasto
3. Liikennevirasto
4. Raaseporin kaupunki, Kadunnimitoimikunta
5. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
6. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
7. Eteläkärjen ympäristöterveys
8. Raaseporin kaupunki, Yhdyskuntatekninen lautakunta
9. Raaseporin kaupunki, Ympäristö- ja rakennuslautakunta
10. Caruna Oy
11. Raaseporin Vesi

Kaavanlaatija on tehnyt lausunnoista koosteen ja laatinut vastineet lausunnoissa esitettyihin kommentteihin ja tarkistusesityksiin. Vastineet ovat kaava-aineistojen liitteinä.

Asemakaavaan on tehty vastineissa esitetyt tarkistukset ja muutokset. Merkittävimmät tarkistukset ovat seuraavat:

- ELY -keskuksen lausunnon johdosta kaavaselostukseen lisätään osayleiskaavasta poikkeamisen perustelut korttelien 8-12 maankäyttöratkaisun osalta. Perustelut on kuvattu vastineissa ja selostuksen kohdassa 5.4.4. Perustelujen yhteenvedossa kaavan laatija esittää, että asemakaavan kortteleissa 8-12 tehty poikkeaminen osayleiskaavasta on perusteltua ja osayleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Osayleiskaavan tavoite alueen sisäisistä viherverkostoista ja yhteyksistä toteutuu erittäin hyvin asemakaavassa. Hulevesipuisto korostaa viherverkoston roolia.

ELY -keskuksen lausunnossa TY -korttelialueeseen kohdistuu hulevesien johtamiseen ja käsitteilyyn sekä pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvä selvitystarve ja/tai määräysten tarkennusesitys.

Kaavan laatija on hankkinut alueen omistajalta tietoja tutkimusraporteista ja on niiden pohjalta teettänyt asiantuntija-arvioinnin ja ehdotuksen koskien hulevesien johtamista ja pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyä. Asiantuntijalausunto on vastineiden liitteenä: Lausunto-1. Lausunnon pohjalta saa -määräystä on tarkistettu. Hulevesien johtamisen ja käsittelyn osalta on annettu määräykset ja Natura vaikutustarkastelua on täsmennetty hulevesien osalta.

Vastineissa on käsitelty myös entisen toimisto-/laboratoriorakennuksen aluetta (korttelin 8 pohjoisosa). Rakennus on purettu ja purkutyön yhteydessä on tehty tutkimukset, jotka osoittavat, että maaperää pilaavia aineita purkumurskeessa ei ole ollut. Raaseporin ympäristö- ja rakennuslautakunta (YMRAL) on 16.3.2016 §44, myöntänyt Fastighets Ab Åminne Miljö:lle ympäristöluvan betonimurskeen käyttöön tien rakentamisessa. Korttelin 8 alueelta on kuljetettu pois kaikki murskauksessa muodostuneet materiaalit ja ne kaikki on sijoitettu Munkbackantien pohjarakenteisiin ympäristölupapäätöksen mukaisesti. Korttelin 8 alue on siistitty. Kaavan laatija esittää vastineissa, että kortteliin 8 ei ole tarve esittää määräyksiä maaperän osalta.

Kaavaselostukseen on lisätty arvio Celsa Steel Service Oy:n mahdollisen melun osalta. Arvion mukaan kaavaan ei ole tarve esittää määräyksiä Celsa Steel Service Oy:n mahdollisen melun osalta. Tarkastelu on laajemmin esitetty vastineessa 9.

- Museovirastolla ja Liikennevirastolla ei ollut kaavaan kommentoitavaa. Raaseporin kaupungin Kadunnimitoimikunta hyväksyi esitetyt katujen nimet.
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan ma-1 – rajauksella merkitty alue nimitetään uudelleen. Se on osa laajempaa ”Mustionjokilaakson kulttuurimaisema”- nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Lisätään lausunnon mukaan sr-, / s-, ma- ja ma -1 – merkintöjen määräysteksteihin maininta, että tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Lisätään kaavan yleismääräys, jossa määrätään, että kaukomaisemassa alueen lakimetsien tulee säilyä hallitsevina.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen, Eteläkärjen ympäristöterveyden ja Raaseporin kaupungin Yhdyskuntateknisen lautakunnan lausuntojen pohjalta tehtiin pieniä täsmennyksiä tai lausunnonantajilla ei ollut tarkistusehdotuksia.
- Raaseporin kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon mukaan kaavaan lisättiin määräys, että RA-1 alueille saa sijoittaa yhteensä enintään 15 loma-asuntoa. RA-2 korttelialueen kaavamääräykseen lisättiin määräys, että liike- ja toimistotilojen osuus saa olla enintään 20 % RA-2 korttelialueelle sallittavasta enimmäisrakennusoikeudesta. Vastineissa selvitettiin tarkemmin Celsa Service Steel Oy:n ympäristöluvan sisältöä ja ehtoja (mahdollinen melu Mustionjoen pohjoispuolelta). Ympäristölupapäätöksessä 26.3.2012 edellytetään että: *”Luvansaajan on kerta-luontoisesti selvittävä toiminnasta aiheutuvat melupäästöt ja melun leviäminen laitoksen ympäristöön. Selvitys on tehtävä toiminnan vakiinnuttua käyttäen ulkopuolista asiantuntijaa. Mikäli lupamääräyksen mukaiset melutasot ylittyvät, tulee luvan saajan esittää lupaviranomaiselle selvitys meluntorjuntatoimenpiteistä”*. Tämän mukaan kaavan laatija esittää vastineissa, että Skogsmarkin kaavaan ei ole tarve esittää määräyksiä Celsa Service Steel Oy:n ”mahdollisen” melun osalta.
- Caruna oy:n lausunnon mukaisesti Ilmajohdon (20 kV) poistuminen on otettu jo kaavaehdotuksessa huomioon. Puistomuuntamojen paikka tarkistetaan Carunan lausunnon mukaan. Munkbackantien varressa muuntamo siirretään tien länsipuolella olevaan puistoon lausunnon mukaisesti.
- Raaseporin veden lausunto otetaan huomioon vesihuollon ja muun kunnallistekniikan suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kaavaan on tehty vähäisiä tilarajoihin liittyviä tarkistuksia ja otettu huomioon uudet lohkotut tilat lohkomisrajojen mukaisesti. Korttelin 8 länsipuolella ehdotuksessa ollut kevyenliikenteen katualue on muutettu kevyelle liikenteelle varatuksi alueen osaksi. Valssaamontien itäpäässä on katualue

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

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

Mustionjoen rantapenkkaan ja Valssaamontien eteläpuolelle kaavassa osoitetut S-1 suojelualueet sekä MU alue turvaavat alueen herkimpien luonto-olosuhteiden säilymisen ja suotuisan kehittymisen myös jatkossa. Kaavan M-1 ja M-2 alueet hoidetaan puistomaisina metsinä, jotka toimivat koko kaava-alueen yhteisinä viher- ja virkistysalueina. The Laboratory -alueen eteläreunoja kiertävään metsänotkelmaan rakennetaan hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja pienet lammikot, joita yhdistää puroverkosto. Käytännössä kaikki The Laboratory -alueen hulevedet johdetaan hulevesilammikoihin ja puroihin. Alue suunnitellaan aktiiviseksi hulevesipuistoksi, joka toimii tärkeänä osana rakennettavia viher- ja virkistysreitistöjä. Luonnontilaisina säilytettävät puro-osuudet on kaavaan merkitty luo-1 päällekkäismerkinnöin.

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

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

5.1.1 Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on tilastolomakkeen (Liite-1) mukaan 31,9958 ha. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 19590 ka-m². Teollisuusalueen nykyinen rakennuskanta on yhteensä hieman runsas 2900 ka-m² ja kaavassa asuinrakentamiseen on rakennettu yhteensä noin 1600 ka-m². Puretun laboratorion/toimistorakennuksen koko oli noin 750 ka-m².

Ympärivuotiseen asumiseen (AO ja AP) on osoitettu yhteensä 3,3737 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 4496 ka-m². Loma-asumiseen ja/tai loma- ja matkailupalvelujen rakentamiseen on osoitettu yhteensä 8,3259 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 9930 ka-m². TY alueen pinta-ala on 2,0296 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 5074 ka-m².

Kaava-alueesta suuri osa on rakentamiselta vapaaksi jääviä metsä-, suojelu-, katu ja erityisalueita. VP, M-1, M-2, MU ja S-1 alueiden yhteispinta-ala on 14,8348 ha, joka on 46,4 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Kaikkien rakentamiselta vapaaksi jäävien alueiden pinta-ala on yhteensä 17,555 ha joka on 54,9 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Koko kaava-alueen pinta-alan mukaan laskettu rakentamistehokkuus jää hyvin alhaiseksi e (kaava-alue) = 0.06 (ks. Liite-1). Asuntoalueiden A korttelialuetehokkuudeksi muodostuu $e=0.13$ ja RA alueiden $e=0.12$. TY korttelialueen tehokkuus on $e=0.25$.

5.1.2 Liikenneverkko ja kunnallistekniikka

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

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

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

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

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

5.1.3 Viheralueet ja virkistysalueet

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

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

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

5.1.4 Maisema

Skogsmarkin asemakaava-alueen maisemallisiin ja ympäristöolosuhteisiin merkittävimmin vaikuttavat elementit ovat Mustionjoki, Valssaamontie ja Lesjöforsin teollisuushalli, rautatie ja rautatien silta, Munkbackantien alkupään vanhat rakennukset ja maaston mäkisyys ja myös metsäinen olemus. Mustionjoen vesialue ei sisälly asemakaavaan, mutta rantapenkki (eteläranta) on asemakaavassa osoitettu suojelualueena (S-1). Maisemallisesti maantasosta tarkasteltuna Mustionjoki kätkeytyy rantakasvillisuuden loimaan, mutta joella on merkittävä rooli lähimaisemassa ja koko alueen läpi kulkevana luontoelementtinä ja virkistys-/retkeilyväylänä (mm. veneily ja kanooteilla liikkuminen). Rautatien silta ei kuulu asemakaava-alueeseen. Valssaamontie säilyy nykyisellä paikallaan. Tien turvallisuutta on parannettu mahdollistamalla ajotien varteen kevyenliikenteen väylän rakentaminen. Valssaamontien tiemiljöön maisemallinen paran-

taminen edellyttää jatkossa suunnittelua tien koko pituudelta. Tialueen leventäminen Lesjöforsin tehdashallin kohdalla mahdollistaa kevyenliikenteen väylän sijoittamisen hienovaraisemmin eteläpuolen rinneeseen ja samalla avarretaan ahdasta ja ilmeeltään kuilumaista tiealuetta tehdashallin kohdalla.

Skogsmarkin asemakaavan länsiosan mäkialueilta ja mäen rinnealueilta avautuu hienot näkymät golfkenttien yli Pohjanpitäjänlahdelle. Alueella on säilytetty puistomainen mäntytuusto ja uusi Munkbackantie on suunniteltu ja rakennettu hienosti maaston topografian mukaisesti. Kaavaan on lisätty yleismääräys puusto-/metsäprofiilin säilyttämisestä kaukomaisemakuvassa mahdollisimman ehyenä. Kuvassa 12 on näkymä korttelista 3 länteen.



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

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



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

5.1.5 Palvelut

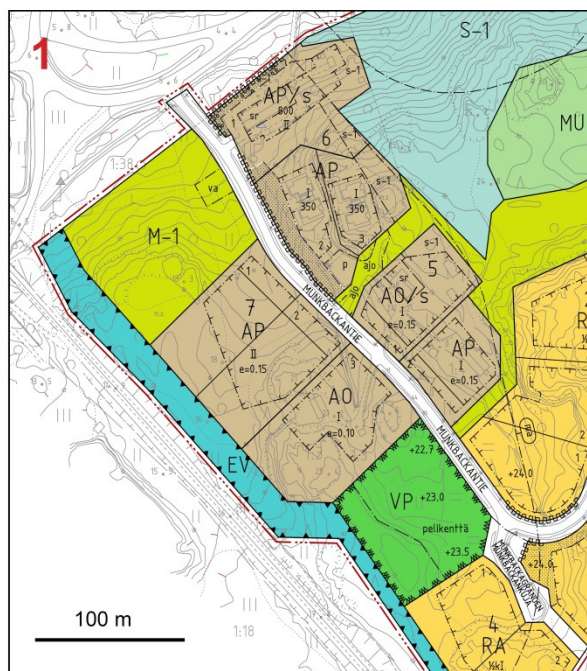
Skogsmarkin kaava-alueelle ei erikseen ole osoitettu alueita palvelujen rakentamista varten. Palveluissa tukeudutaan Nordcenterin alueen tarjoamiin palveluihin ja muihin lähiseudun palveluihin. Alueellisen kehittämissuunnitelmankin mukaan Skogsmarkin alueelle sijoitetaan ensisijassa uusia alueita korkeatasoisia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

5.2 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

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

5.2.1 Korttelialueet

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



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

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

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

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

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

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

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

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

AO ja AP korttelialueiden kaavamääräys on seuraava:

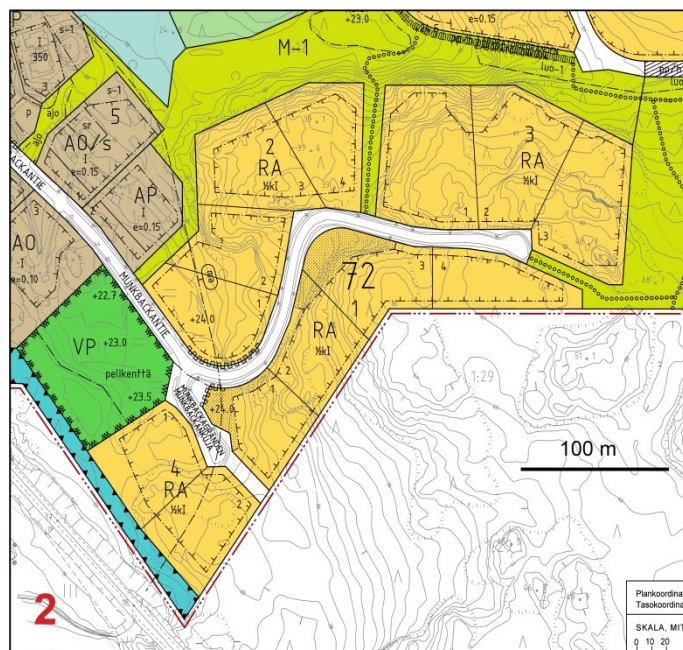
Asuinpientalojen korttelialue (AP): Alueelle saadaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä asuinpientaloja ja niihin liittyviä sauna-, autotalli- ja muita talousrakennuksia.

Erillispientalojen korttelialue (AO): (ei lisämääräyksiä).

Asuinrakentamiseen (AP, AO, AP/s ja AO/s) osoitettujen alueiden pinta-ala (kortteleissa 5-7) on yhteensä 3,3737 ha ja rakennusoikeutta on kaavan mukaan yhteensä 4496 ka-m². Korttelialuehokkuudeksi muodostuu e=0.13, joka yleisesti tarkastellen on melkoisen alhainen tehokkuus asemakaava-alueilla.

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

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



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

RA alueiden kaavamääräys on seuraava:

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

Kaavamääräyksellä halutaan luoda mahdollisuudet rakennustyypeiltään vaihtelevankokoisten loma-asuntotonttien rakentaminen. RA korttelialueiden tontit ovat hyvin isoja (keskimäärin 3900 m²) ja rakennusoikeus on enintään 350 ka-m². RA alueiden pinta-ala on 5,0647 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 4550 ka-m², mutta korttelialuetehokkuus jää hyvin pieneksi (e=0.09).

Kuvan 11 mukainen osa-alue 3: kortteli 13:



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

Korttelialueen TY rakennusala on esitetty yhtenäisenä rakennusalanä. Rakennusalan läpi itä-länsisuunnassa on merkitty varaus maanalaiselle johdolle johtolinjojen nykyisen sijainnin mukaisesti. TY korttelialueen kaavamääräys on laadittu siten, että johtolinjaa siirretään siltä osin kuin hallien rakentaminen edellyttää. Kaavamääräyksen mukaan johdon siirtäminen edellyttää sopimusta johdon omistajan kanssa. Kun johtoa siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen (TY) käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia.

Korttelialueen TY kaavamääräys on kaavoituslautakunnan kokouksessa 20.04.2016 tehdyn päätöksen mukaisesti seuraava:

Teollisuusrakennusten korttelialue (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Hulevesien käsittely on otettava huomioon saa -alueen määräyksen edellyttämällä tavalla haettaessa rakennuslupaa. Mikäli maanalainen johto siirretään siihen varatulta alueen osalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia.

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

saa -määräys:

Alueella on puhdistettavia ja/tai kunnostettavia maa-alueita. Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoi-

menpiteitä tai maaperän kaivutoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja puhdistaa ennen niiden johtamista maastoon/Mustionjokeen”.

ma-1 -määräys:

Alue on osa laajempaa ”Mustionjokilaakson kulttuurimaisema”- nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä: Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristön hoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

TY alueen pinta-ala on 2,0296 ha ja rakennusoikeus on 5074 ka-m². TY alueen käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä yhteensä 2930 ka-m². Yhtiön ilmoituksen mukaan välitön laajentamistarve on 1200 ka-m². Laajennus toteutettaisiin nykyisen hallin itäpäähän 20x60 m² kokoisena hallirakennuksena. Kaavakartan mukaan uusi hallilaaennus on sijoitettu vähintään viiden metrin etäisyydelle Valssaamontien katualueen pohjoisreunasta. Halli on suunniteltu samankorkuiseksi kuin nykyinenkin halli. Uuden hallin rakentamisen jälkeen TY korttelialueelle jää vielä hieman runsas 900 ka-m² rakennusoikeutta. Hallirakennuksen pohjoispuolella olevien toimisto- ja varistorakennusten tuntumaan on osoitettu rakennusalat siten, että lisärakennusoikeus voidaan tarpeen mukaan käyttää myös ko. alueella. TY alueelle kuljetaan nykytilanteen mukaisesti TY alueen itä- ja länsipäästä suoraan Valssaamontieltä.

5.2.2 Viher- ja virkistysalueet

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

5.2.3 Erityisalueet ja muut alueet

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

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

5.2.4 Tonttijako

Tonttijako on kaavassa ohjeellinen. Tonttien lohkominen voidaan suorittaa kaavassa esitetyn ohjeellisen tonttijaon tai kortteleittain laadittavan suunnitelman pohjalta. Lohkomisen suorittaa maanmittaustoimisto.

5.2.5 Nimistö

Valssaamontie on kaavassa esitetty säilytettävän edelleen Valssaamontienä. Munkbackantie säilyy myös ja sitä jatketaan korttelin 3 reunaan asti. Munkbackantieltä erkaneva pieni tonttikatu on nimetty Munkbackankujaksi. Entiselle toimisto- ja laboratoriorakennukselle johtanut tie on nimetty Laboratoriontieksi. Tie jatkuu korttelille 12 asti ja on loppuosastaan merkitty kaavaan kevyenliikenteen katuna, jossa huoltoajo on sallittu. Laboratoriontien päästä länsi-lounaaseen lähtevä kevyelle liikenteelle osoitettu alueen osa, jossa huoltoliikenne (ja tontille ajo) on sallittu, on myös nimeltään Laboratorionkuja. Muita nimiä kaavaan ei ole esitetty.

5.3 Kulttuuriympäristö ja suojelu

5.3.1 Rakennussuojelu

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

5.3.2 Luonnonsuojelu

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

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

5.3.3 Kulttuurimaisema

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

Alue on osa laajempaa "Mustionjokilaakson kulttuurimaisema"- nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (ma-1): Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristön hoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

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

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

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

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Maanomistajien ja kaupungin tavoitteiden huomioon otto kaavassa

Maanomistajien ja kaupungin tavoitteet on voitu ottaa hyvin huomioon kaavaratkaisussa.

5.4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Skogsmarkin asemakaavan maankäyttöratkaisu ja rakentamisen luonne on ratkaistu hyvin kattavasti jo Skogsmarkin ja Mustionjokilaakson osayleiskaavoissa. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet ovat näiltä osin raamitettu jo osayleiskaavoissa. Munkbackantie on rakennettu jo osayleiskaavan mukaan ja tien alkupäässä on vanhaa rakennuskantaa, joka on otettu hyvin huomioon suunnittelussa. Lesjöforsin alueel-

la nykyinen rakennuskanta on jo mittavaa ja uusi laajennus ei tuo alueelle merkittävää muutosta. Laajennuksen myötä työpaikat lisääntyvät alueella.

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

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

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet on otettu hyvin huomioon Skogsmarkin asemakaavaratkaisussa.

5.4.3 Suhde valtakunnallisiin kehittämistavoitteisiin

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

Osa erityistavoitteista toteutuu hyvin suoraan Skogsmarkin asemakaavassa:

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

5.4.4 Suhde maakuntakaavoihin ja osayleiskaavoihin

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

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

Skogsmarkin osayleiskaava on laadittu käytännössä asemakaavatarkeudella, kun tarkoituksena oli käsitellä rakennusluvut myös suoraan osayleiskaavan perusteella. Kun rakentamista ei voitukaan luvittaa suoraan osayleiskaavan perusteella, käynnistyi asemakaavan laadinta. Asemakaavatyön alkuvaiheessa alueelle on laadittu kehittämissuunnitelma, jossa Skogsmarkin alueelle esitetään mm. korkeatasoisten huvila-alueiden muodostamista. Raaseporin kaupungin kanssa kaavatyön alussa käytyjen lähtökohta- ja tavoitekeskustelujen pohjalta Skogsmarkin osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä täsmennettiin. Kaksi loma-asuntotonttia (RA) muutettiin Munkbackantien alkupäässä asumisen alueeksi (samankokoinen AP alue). Laboratoriontien varressa kaikki AP ja AO asuntoalueet muutettiin kaupungin esityksestä loma-

asuntojen ja/tai loma- ja matkailupalvelujen alueiksi. Laboratoriontien loppupäässä loma-asuntoalueet on sijoitettu mäkialueen rinteiden mukaisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja, joista mahdollisimman monella on hyvät näkymät ympäröiviin puistometsiin (M-1 ja M-2 sekä Mu alueet) ja hulevesipuistoon. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisuun verrattuna RA-1 alueet ulottuvat hieman pidemmälle itään päin mutta samalla M-2 alueen osuus on kasvanut (korttelin 12 pohjoispuolella).

Vastineissa on Skogsmarkin osayleiskaavasta poikkeamia korttelien 8-12 osalta perustelu seuraavasti:

- Raaseporin kaupunki esitti asemakaavatyön alussa, että osayleiskaavassa Laboratorion alueella olevien AP-1 ja AO-1 alueiden sijaan olisi parempi osoittaa loma- ja matkailupalvelujen alueita. Perusteluina on yhdyskuntarakenteelliset syyt mm. peruspalvelujen hankala saavutettavuus.

- Asemakaavassa korttelien 8-12 rakennusoikeus on yhteensä enintään 5380 k-m². Osayleiskaavan Laboratorioalueen AP-1 ja AO-1 -alueiden rakennusoikeus on yhteensä 4507 k-m². Asemakaavassa korttelien 8-12 rakennusoikeus on lisääntynyt 873 k-m² (RA -alueet). Toisaalta Munkbackantien alkupäässä rakennusoikeus on vastaavasti hieman vähentynyt 70 k-m² (4566 – 4496 k-m²). Käytännössä koko asemakaavassa rakennusoikeus on lisääntynyt TY korttelialueen rakennusoikeuden määrällä ja lainvoimaiseen, rakennusoikeudet mitoittavaan osayleiskaavaan verrattuna vain 700 k-m² muilla korttelialueilla yhteensä.

- Asemakaavavaiheessa on tutkittu tarkemmin maaperäolosuhteita (kalliot) ja tehty katujen ja vesihuollon tarkempaa suunnittelua. Osayleiskaavan korttelin 13 länsirinne ja pohjoisosa on osoittautunut jyrkkyytensä ja kallioisuutensa vuoksi hyvin vaikeaksi ja kalliiksi rakentaa. Isojen omakotitalojen sijoittaminen jyrkkään rinteeseen olisi johtanut myös hankalaan toteutukseen. Rakentamista onkin siirretty enemmän itään päin (korttelin 10 itäosa ja pieni kortteli 11). Korttelin 10 keskiosa (sisäpihat) sijoittuu mäen päälle ja näin voidaan myös säilyttää alueen puustoa ja maapohjan puolukka/kanerva -kasvillisuutta. Rakennukset sijoittuvat hienosti mäen etelä- ja kaakkoisrinteisiin. Korttelien 9 ja 10 eteläpuolelle rakennettava hulevesipuisto liittyy tontit toiminnallisesti erinomaisesti koko kaava-alueen viherverkostoon ja ulkoilupolkuihin.

- Hulevesipuisto on osa MRL:n vaatimaa hulevesien käsittelyratkaisua. Laaditut vesihuoltosuunnitelmat korttelien 8-12 alueella pohjautuvat siihen, että hulevesien runkoputkistoja ei rakenneta käytännössä ollenkaan. Kaikki rakennuspaikoilta/rakennuksilta tulevat hulevedet johdetaan mahdollisimman suoraan hulevesipuiston puroihin ja lammikoihin. Ratkaisu on ekologisesti hyvä ja samalla pyritään turvaamaan myös puiston käyttäjien viihtyisyyden kannalta riittävä vesi puistossa. Ratkaisu on edistysellinen ja edellyttää yhtäältä, että korttelien 9-12 rakennukset sijoitetaan kiertämään maaston mukaisesti mäki-aluetta. Suurimmalla osalla rakennuksista tulee olemaan suora näkö- ja kulkuyhteys hulevesipuistoon. Hulevesipuisto taasen on oleellinen osa koko kaava-alueen metsä- ja viherjärjestelmää ja ulkoilupalustoa.

- Lausunnoissa esiin nostettu mahdollinen Mustionjoen pohjoispuolelta tuleva melu kohdistuisi suorimmin osayleiskaavan korttelin 13 länsirinteeseen. Melulta suojaisia pihatiloja olisi hyvin hankala järjestää. Pelkästään tämän perusteella olisi tarve siirtää rakentaminen pois länteen suuntautuvasta rinteestä. Näin asemakaavassa on nyt toteutunut. Tosin vastineissa 9 esitetyn tarkastelun mukaan melu on vähäistä. Mahdollisen vähäisenkin melun kannalta ratkaisu on kuitenkin hyvä. Tasaisemmalla alueella (kortteli 8) melusuojaus onnistuu rakennusten sijoittelulla, jos meluun varautuminen on tarpeen.

Kaavan laatija esittää vastineissa, että asemakaavan kortteleissa 8-12 tehty poikkeaminen osayleiskaavasta on perusteltua ja osayleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Osayleiskaavan tavoite alueen sisäisistä viherverkostoista ja -yhteyksistä toteutuu erittäin hyvin asemakaavassa. Hulevesipuisto korostaa viherverkostojen roolia.

Osayleiskaavassa esitetty tarve viheryhteyden säilyttämisestä M-2 alueella kaava-alueen läpi toteutuu myös asemakaavassa. Viheralueiden määrä asemakaavassa on kaikkiaan erityisen suuri. Alueelle esitet-

ty kattava ulkoilupolkujen verkosto tehostaa viheralueiden hyödyntämistä asukkaiden virkistys- ja ulkoilu-alueina. Alueen keskellä olevaan metsänotkelmaan suunniteltu hulevesilammikoiden ja purojen ketju on osana viherverkostoa ja virkistysalueita.

5.4.5 Suhde alueellisiin kehittämistavoitteisiin

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

5.4.6 Vaikutukset Mustionjoen Natura-2000 alueeseen

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

Selvityksessä Skogsmarkin asemakaavan vaikutuksista Mustionjoen Natura-alueisiin todetaan seuraavaa:

a. Natura 2000 -alueet

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

b. Vaikutukset Mustionjokeen

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

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

b.1. Pikkujoet ja purot

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

- Skogsmarkin alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia luontotyyppiin 3260.

b.2. Vuollejokisimpukka ja jokihelmisimpukka

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

- Rannalle ei rakenneta laitureita. Vesialuetta ei ruopata.

b.3. Kuningaskalastaja

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

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

b.4. Koskikara

Laji on joella säännöllinen talvehtija. Ruokailupaikkoina toimivat talviset sulakohdat eli parhaiten virtaavat jokijaksot. Osa linnuista ruokailee sivupuroissa ja tulee joen voimalaitosten ja siltojen rakenteisiin yöpymään. Pesimälintuna laji on erittäin harvinainen Mustionjoella. Mahdollisina pesimäympäristöinä toimivat voimalapadot ja pari muuta virtapaikkaa yläjuoksulla. Suunnittelualueella ei ole lajille merkitystä.

- Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia koskikaraan.

b.5. Puopunakalvo

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

- Vesialuetta ei ruopata.

c. Vaikutukset Pohjanpitäjänlahteen

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

- Skogsmarkin alueelle suunniteltu rakentaminen ei aiheuta merkittäviä haittavaikutuksia Pohjanpitäjänlahteen.

d. Johtopäätökset

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

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

e. Hulevesien vaikutus

ELY-keskuksen lausunnossa TY -korttelialueeseen kohdistui hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn sekä pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvä selvitystarve ja/tai määräysten tarkennusesitys. Kaavan laatija on hankkinut alueen omistajalta tietoja tutkimusraporteista ja on niiden pohjalta teettänyt asiantuntija-arvioinnin ja ehdotuksen koskien hulevesien johtamista ja pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyä. Asiantuntijalausunto on vastineiden liitteenä: Lausunto-1. Lausunnon pohjalta on tehty tarkennukset kaavamääräyksiin.

saa – määräys on seuraava: *”Alueella on puhdistettavia ja/tai kunnostettavia maa-alueita. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tai maaperän kaivustoimenpiteitä. Rakentamisaikana alueella muodostuvat hulevedet tulee rakentamiskohteesta kerätä ja puhdistaa ennen niiden johtamista maastoon/Mustionjokeen”.*

TY alueelle on kirjattu myös määräys että: *”Hulevesien käsittely on otettava huomioon saa –alueen määräyksen edellyttämällä tavalla haettaessa rakennuslupaa”.*

Asiantuntijalausannon mukaan (vastineiden liite: Lausunto-1) *”..esitettyillä toimilla saadaan aikaan huomattava vaikutusten lieventäminen. Tällöin kaavan vaikutukset Mustionjoen Natura-alueelle jäävät vähäisiksi ja suojeltujen lajien kannat pysyvät pitkällä aikavälillä nykyisellä tasolla. Lievennystoimista (TY alueen hulevesien hallinta rakentamisaikana) kirjataan kaavan yleismääräyksiin velvoite, että ne tulee huomioida rakennuslupaa haettaessa.”*

5.4.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

Suojelu ja muinaisjäänökset

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

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

Muinaisjäänöksiä kaava-alueella ei ole.

5.4.8 Vaikutukset maisemaan

Skogsmarkin asemakaavan vaikutukset maisemaan on hyvin pitkälti ratkaistu Skogsmarkin ja Mustionjo- kilaakson osayleiskaavoissa tehdyillä ratkaisulla. Luontoselvitysten päivitysten mukaan Munkbackantien lähialueet, Laboratoriontien lähialue, entisen laboratoriorakennuksen piha-alue ja Lesjöforsin tehdasalue ovat rakennettuja alueita. Niihin asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää maisemallista vaikutusta. Alue- ja tonttikohteisessa suunnittelussa voidaan parhaiten vaikuttaa lähimaiseman ilmeeseen.

Rakennettujen alueiden ulkopuolella kaava ei tule merkittävästi vaikuttamaan maisemaan. Alueella on jo aiemmin suoritettu puuston harvennushakkuu. Rakentamisen tieltä ei tarvitse juurikaan kaataa puita tai muokata maastoa merkittävästi, joten vaikutukset nykyiseen maisemakuvaan ovat vähäiset. Nykyinen puusto luo alueelle hienon puistomaisen ilmeen. Puuston ja aluskasvillisuuden huomioon ottamisesta rakentamisvaiheessa on kaavassa annettu erityismääräyksiä. Kaavaan on lisätty yleismääräys: *Puuston-/metsän profiili kaukomaisemakuvassa tulee säilyä mahdollisimman ehyenä.*

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

5.4.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

Vesistöt ja vesitalous, hulevedet

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

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

Hulevesien mahdollista vaikutusta Mustionjoen Natura-alueen olosuhteisiin on tarkasteltu vastineissa ja kohdassa 5.4.6.

Pohjavedet

Skogsmarkin asemakaava-alueelle ei ole pohjavesialueita.

5.4.10 Liikenteelliset vaikutukset

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

Valssaamontie säilyy nykyisellä paikallaan ja Munkbackantie on jo rakennettu samoin Laboratoriontien alkupää. Tieverkostossa ei tapahdukaan mitään muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Liikenneturvallisuus paranee, kun Valssaamontien eteläreunaan rakennetaan kevyen liikenteen tieosuus. Valssaamontien katualue on esitetty kaavassa nykyistä laajempaan, jotta kevyenliikenteen tie voidaan rakentaa.

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

5.4.11 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinoin

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Kaavaselostukseen on lisätty arvio Celsa Steel Service Oy:n mahdollisen melun osalta. Arvion mukaan kaavaan ei ole tarve esittää määräyksiä Celsa Steel Service Oy:n mahdollisen melun osalta. Tarkastelu on laajemmin esitetty vastineessa 9.

Korttelialueella TY ja Valssaamontien alueella mahdollisesti olevien pilaantuneiden maa-ainesten ja myös hulevesien käsittelyä on tarkasteltu laajemmin vastineissa sekä selostuksen edellisissä kohdissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

”Toteuttamisvastuu:

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

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

Kaavakartta ja selostus on tarkistusten johdosta päivätty 30.09.2015, tarkistettu 29.10.2015, 06.04.2016. Kaavakartan numeroksi on päivitetty 13-16. Kaavoituslautakunnan kokouksessa 20.04.2016 tehdyn päätöksen mukaisesti kaavakarttaa ja määräyksiä on vähäiseltä osin tarkistettu (ks. TY alueen kuvaus kohdassa 5.2.1.). Tarkistettiin TY alueen rakennusala ja maanalaisen johtolinjan sijainti sekä TY alueen kaavamääräys. Tehtyjen tarkistusten johdosta kaavakartan numeroksi on päivitetty 18-16 ja tarkistuspäivämääräksi on merkitty 26.04.2016. Havainnekuvan numeroksi tarkistettiin 19-16.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteutus ja ajoitus

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

Espoo 30.09.2015, tarkistettu 29.10.2015, 06.04.2016, 26.04.2016

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI