



RASEBORG
RAASEPORI

28.8.2025

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Skogbyn ranta, asemakaava**

Kaavan numero: **7819**

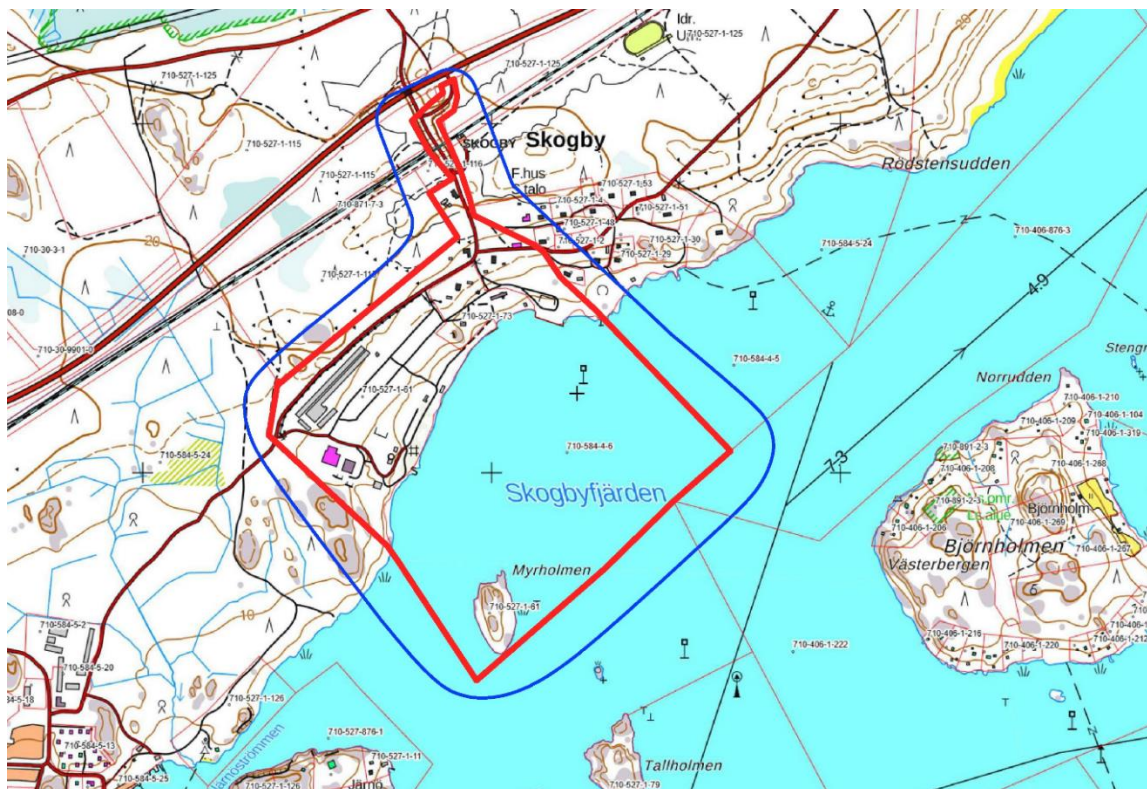
Koskee kaavakart-
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 21-25**

Asiakirjatyyppi: **Asemakaavan selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistöt 710-527-1-61 ja 710-527-1-73 sekä vesialue 710-584-4-6 sekä pieniä osia kiinteistöistä 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 ja 710-871-7-3.
Kaavalla muodostetaan	AP-, AO-, ALP-, RA-, RM-, KTY-, KL-, VP-, M-, LS-, LV-, LP-, LR- sekä W-alueita
Kaavan laatija	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA
Vireille	Kuulutus 10.7.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 21.6.2023 § 113 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 29.5.2024 § 88 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 26.3.2025 § 44 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2025 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2025 § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.2025 § xx





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

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hankkeessa on tavoitteena laatia Alueidenkäyttölain 7:n luvun mukainen asemakaava ja noudattaa AKL:n 54 §:ssä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaavan nimi on Skogbyn Ranta. Aloitteen kaavoitukselle ovat tehneet alueen maanomistajat. Suunnittelun tarkoituksena on kehittää Skogbyn kylän lounaispuolella olevaa entistä sahan aluetta. Tavoitteena on laatia asemakaava, joka vastaa nykyisiä tarpeita ja ottaa huomioon alueen kehittämismahdollisuudet. Alueen sahatoiminta päättyi 1987 ja alue on sen jälkeen käytännössä ollut lähes täysin tyhjä. Alueella toimii nykyisin pienyrittäjiä, pääasiassa veneiden huolto- ja talvisäilytysaloilla. Tavoitteena on, että kaava edistäisi kylän houkuttelevuuden kehittämistä ja elinvoimaa ja tukisi nykyistä palveluntarjontaa ja lisäisi uusia palveluja alueella. Tavoitteena luoda alueella edellytykset paikalliselle energiatuotannolle, joka voisi palvella alueen asutusta ja sen muita toimijoita. Lisäksi tavoitteena on kytkeä alue Raaseporin kaupungin kunnallistekniikkaan.

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

1.3 Selostuksen sisälllys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Selostuksen sisälllys.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä	3
1.5	Luettelo muista kaava-asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	4
2	YHTEENVETO.....	4
2.1	Kaavoituksen vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Kaavan toteuttaminen	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Suunnittelualueen olosuhteiden selvittäminen	6
3.2	Suunnittelutilanne	25
4	ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavan tarve	27
4.2	Kaavoituksen aloittaminen ja siihen liittyvät päätökset.....	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavan rakenne.....	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen.....	35
5.3	Aluevaraukset	37
5.4	Kaavan vaikutukset.....	41
5.5	Ympäristöhäiriötekijät	54
5.6	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset.....	54
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	54
6.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Toteuttamisaikataulu.....	54
7	YHTEYSTIEDOT	55

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

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



1.5 Luettelo muista kaava-asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Maakuntakaavojen yhteydessä laaditut selvitykset
- Havsmannualen (Raaseporin kaupunki)
- Luontoselvitys, 2022, päivitetty 2024 (Keiron Oy)
- Natura-arvion tarvehankinta 2024, päivitetty 2025 (Keiron Oy)
- Kulttuuriympäristöselvitys 2023 (Stadion ARK)
- Arkeologinen inventointi 2023 (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut)
- Ympäristöselvitys ja PIMA-selvitys 2023 (Geounion Oy)
- Palvelutasoselvitys 2024 (Arkitekturum Oy)
- Skogbyn asemakaavan meluselvitys (WSP 2024)
- Skogbyn alueen vedenalaisen luonnon inventointi 2024 (Alleco Oy)
- Vedenalainen arkeologinen inventointi 2024 (NMG Oy)
- KILVA-yhteenveto 2025 (Arkitekturum Oy)
- Vesi ja viemärin yleissuunnitelma 2025 (Steax Oy)

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavoituksen vaiheet

- Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt alueen maanomistaja. Kaavoituslautakunta on päättänyt aloittaa hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.6.2023 § 113.
- Asemakaavatyö kuulutettiin vireille (OAS) 10.7.2023.
- Kaavaluonnos käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 29.5.2024 § 88.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti 17.6–16.8.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja 0 mielipidettä.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 26.3.2025 § 44.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 65 § AKL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti 22.4–23.5.2025 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 0 muistutusta.
- Kaava on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 24.9.2025 § xx.
- Kaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa xx.xx.2025 § xx.
- Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025 § xx.
- Kaava on saanut lainvoiman xx.xx.2025.

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

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

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asemakaavaa. Alueella laadittava asemakaava sisältää pysyvän asumisen korttelialueita (AO, AP, ALP), vapaa-ajan asumisen ja matkailutoiminnan korttelialueita (RA, RM), liikerakennusten korttelialuetta (KL), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), lähivirkistysalueita (VL), maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarpeita tai erityisiä ympäristöarvoja (MU, MY), maa- ja metsätalousalueita (M) sekä satama-alueita (LV) ja vesialue (W). Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvoja, arkeologisia ja muita kulttuuriperintökohteita sekä rakennuksia laadittujen selvitysten mukaan.

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

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

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

2.3 Kaavan toteuttaminen

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

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen olosuhteiden selvittäminen

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 710-527-1-61 ja 710-527-1-73 sekä vesialueesta 710-584-4-6. Alueeseen sisältyy Myrholmenin saari (1:61), joka sijaitsee Skogbyfjärdenillä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu pieniä osia kiinteistöistä 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 ja 710-871-7-3. Suunnittelualueen koko on noin 96,46 hehtaaria, josta noin 39,97 hehtaaria koostuu maa-alueesta ja noin 56,49 hehtaaria vesialueesta. Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta. Alueen rantaviivan (manneralue) pituus on noin 1,1 kilometriä. Myrholmenin saaren koko on noin 1,85 hehtaaria. Alueelle saavutaan Hangonniementieltä, jolla sijaitsee myös junaseisake. Alueelta on yhteys Prediumin satama-alueelle, jolla sijaitsee myös palveluita.

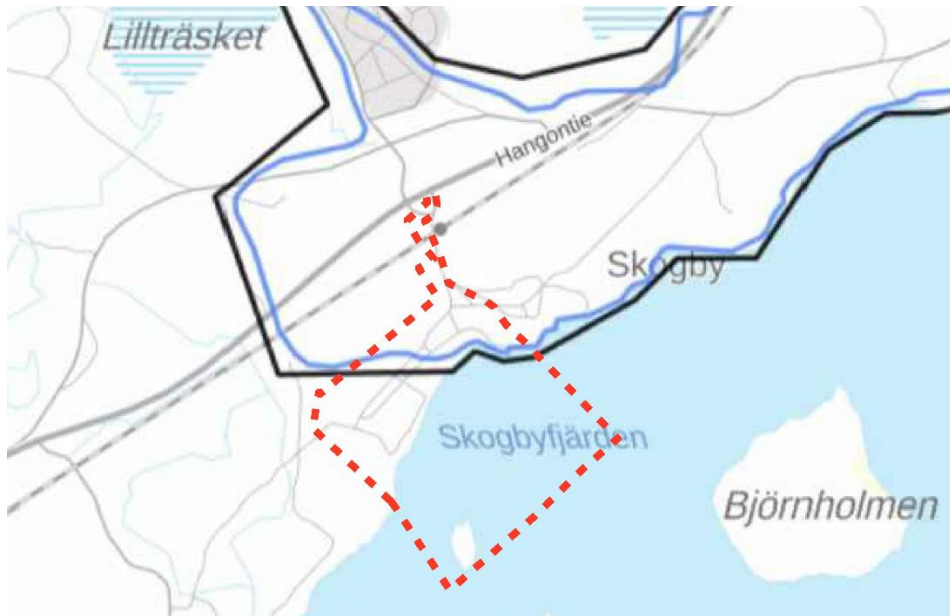
Aluetta leimaa aikaisempi teollisuustoiminta sekä se, että se on ollut kauan tyhjiällä toiminnan loputtua. Alueella on vanhoja ja melko ränsistyneitä rakennuksia ja rakennelmia sahan ja sataman ajoilta. Alueen keskellä on suuri avoin kenttä, jossa on aikoinaan säilytetty puutavaraa. Myöhemmin alueelle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



Kaava-alue ilmapalokuvassa (Maanmittauslaitos).

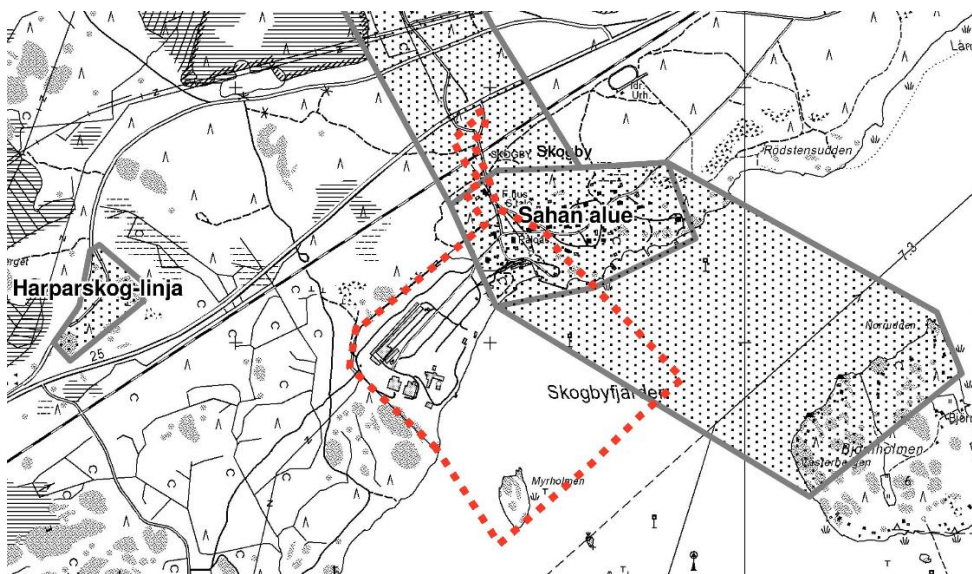


Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueetta. Natura 2000 -alueen vesialueilla merenpohja, vedenalaisluonto ja vedenlaatu on suojeltu vesilain nojalla. Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialuetta (Skogby 0183530), luokka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



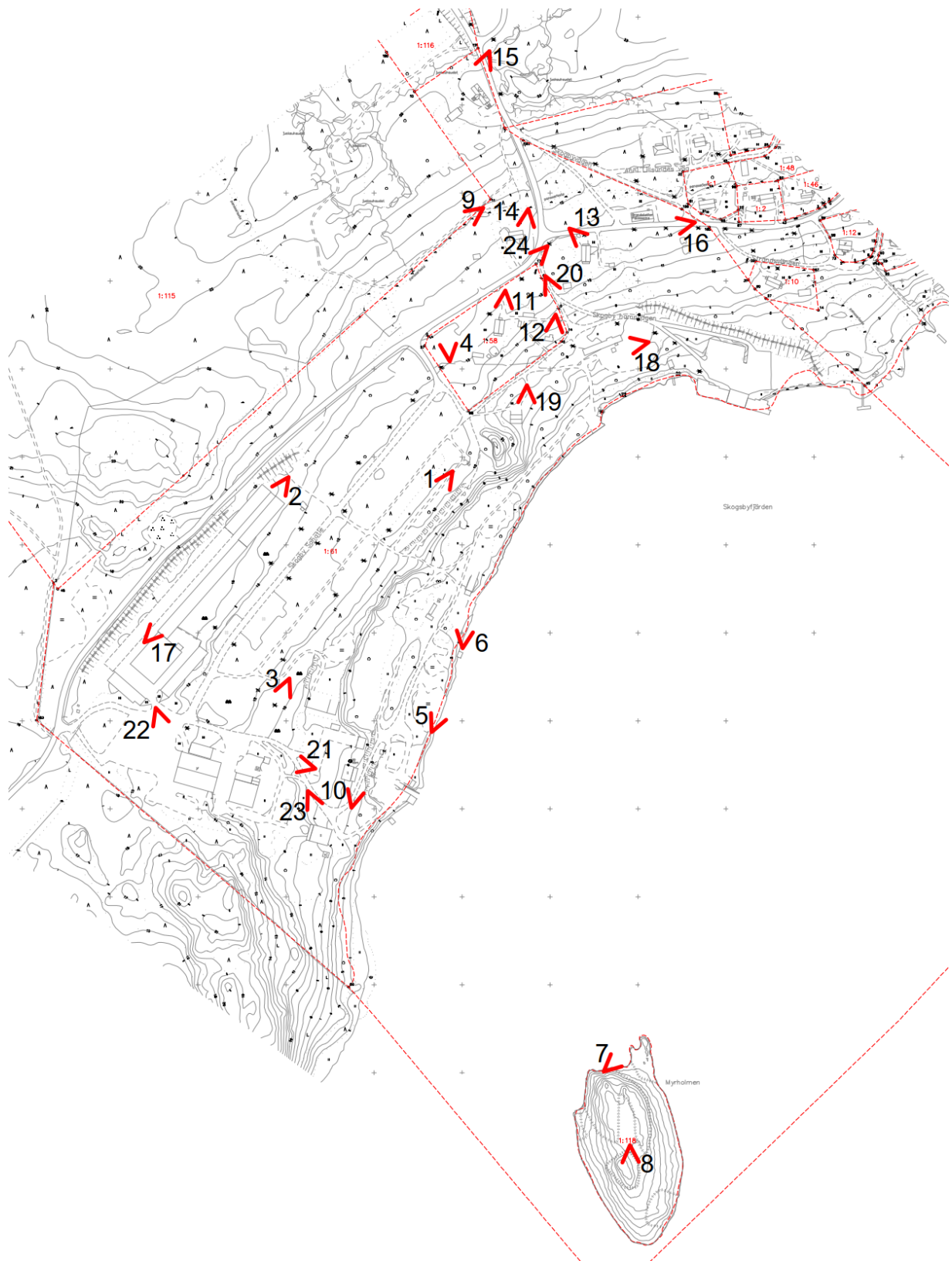
Kaava-alueenrajaus (punaisella katkoviivalla) suhteessa pohjavesialueen rajaukseen.

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



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





Ote kantakartasta. Selostuksessa olevien valokuvien kohdat merkitty punaisella.



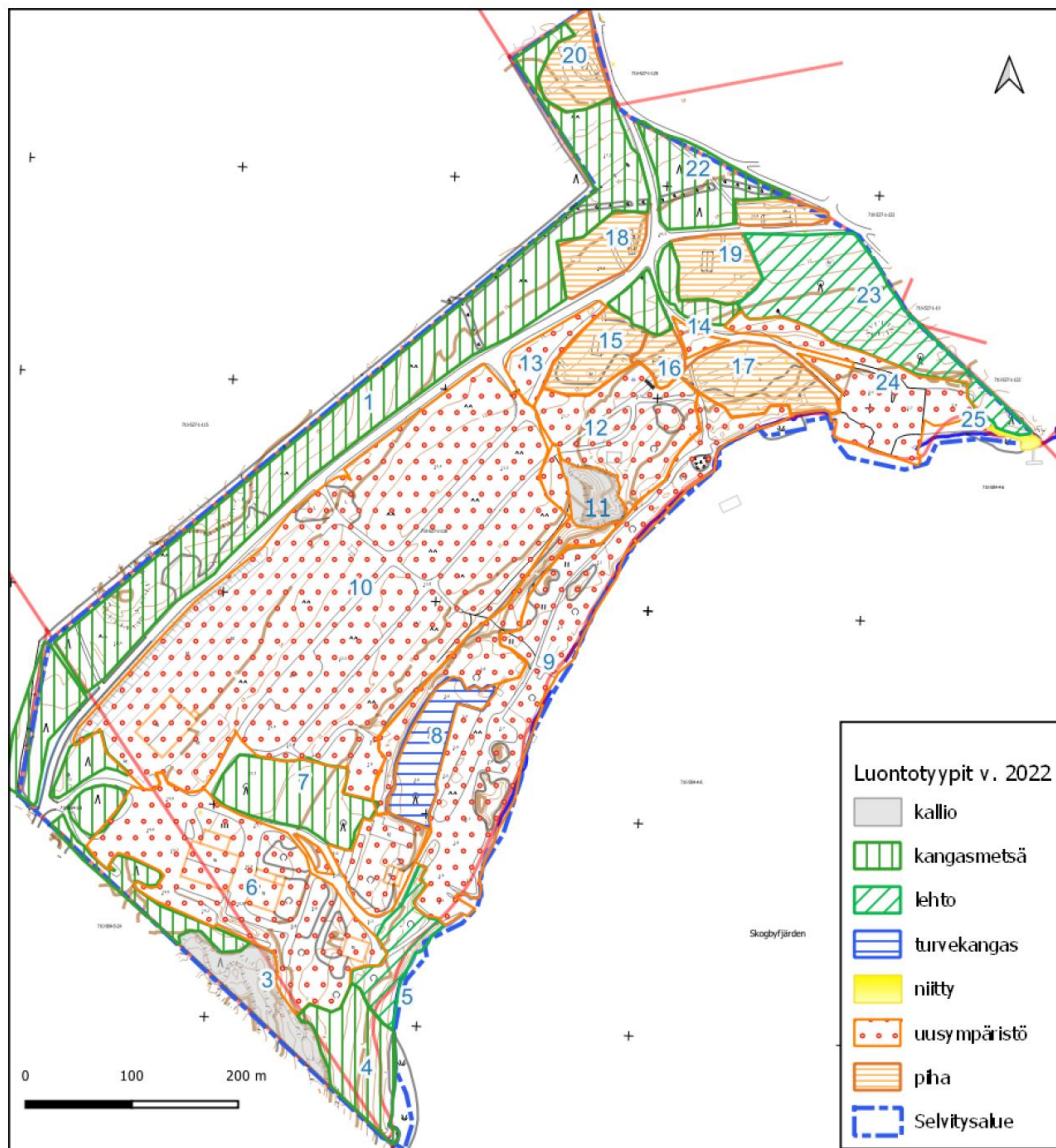
RASEBORG
RAASEPORI

Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

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

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys vuonna 2022 (Keiron). Inventointiraportissa todetaan, että selvitysalueen luonto on ihmisen muokkaamaa uusympäristöä, johon kuuluu teollisuusrakennuksia, sahan varastointialuetta, satamarakennelmia, pihapiirejä ja teiden pientareita. Uhanalaisiksi luokiteltavia luontotyyppejä ei selvitysalueella esiinny, koska niiden luontontila ja edustavuus on heikkoa (Keiron). Kesällä ja alkusyksyllä 2024 on tehty lisäselvityksiä, jotka koskevat mm. Myrholmenin luonto-olosuhteita, vedenalainen luonto ja lepakot.



Alueen luontotyytit 2022 (Keiron Oy)



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

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



Kuva 1 (Keiron Oy)



Kuva 2 (Keiron Oy)



Kuva 3 (Keiron Oy)



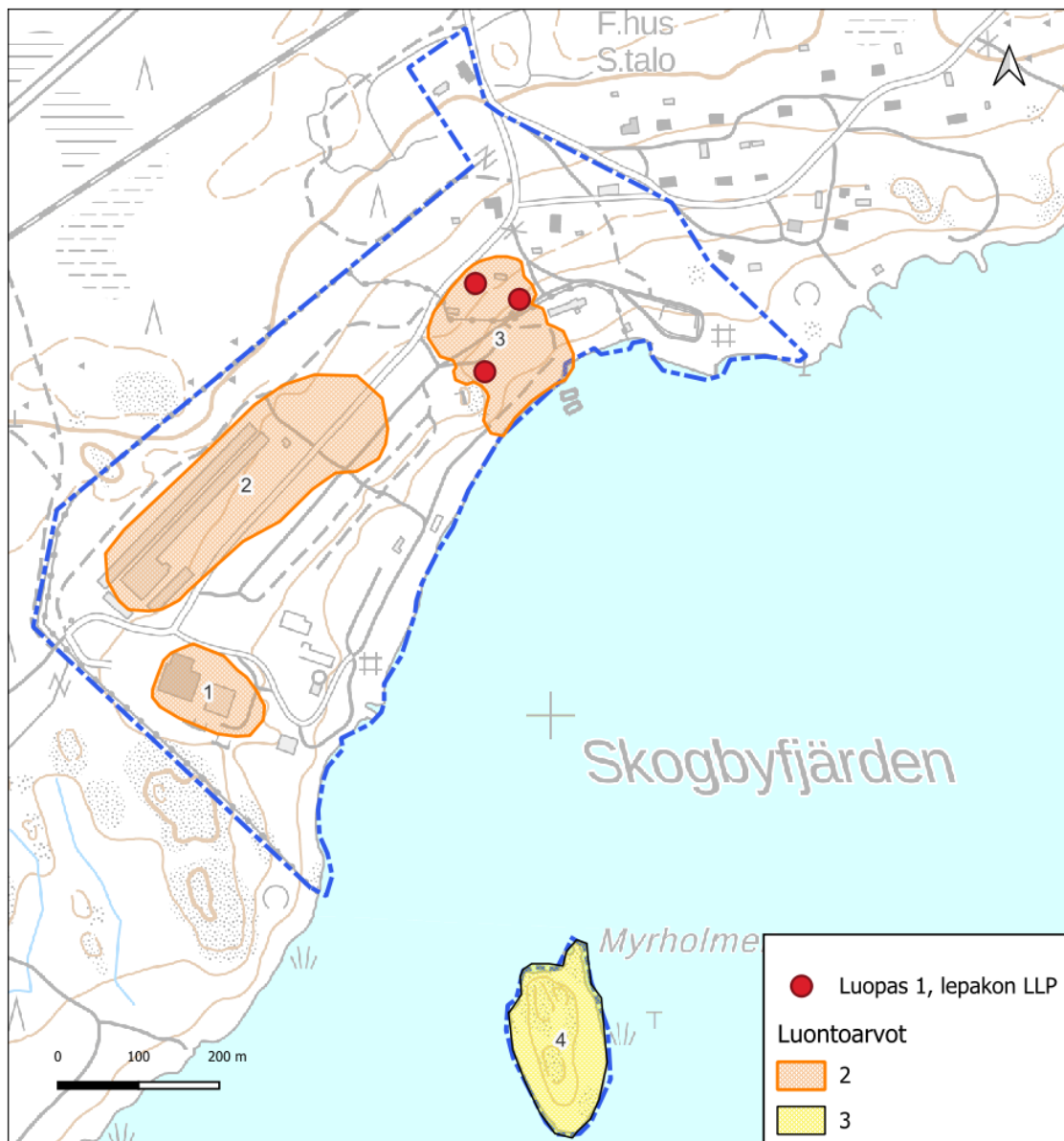
Kuva 4 (Keiron Oy)

Selvitysalueella esiintyy lepakoita. Vuoden 2022 lepakoiden passiivilaitekartoituksen lepakohavaintojen perusteella ympäristöviranomainen suositteli lepakkokartoituksen täydentämistä. Skogbyn alueelle tehtiin kesällä 2024 uusi lepakkokartoitus. Kartoitukseen kuului lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen inventointi sekä kolmen kierroksen aktiivikartoitus. Aktiivikartoituksen tarkoituksena oli selvittää lepakoiden tärkeät ruokailualueet sekä



siirtymäreitit Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen lepakkokartoitusohjeita mukaillen (SLTY 2023). Lisäksi Myrholmenin saaren lepakoita havainnoitiin passiivilaitteella.

Useita lepakoita ja lepakkolajeja havaittiin saalistavan joka kierroksella kyläalueella olevien asuinrakennusten läheisyydessä. Rakennusten ympäristön metsikkö oli selkeästi lepakoille tärkeä alue, sillä siellä tavattiin useampia yksilöitä ja lajeja useampana ajankohtana. Saalistusaktiivisuuden takia pihapiirit ja lähimetsiköt on tulkittu lepakoille tärkeäksi saalistusalueeksi eli II-luokan lepakkoalueeksi SLTY:n ohjeistuksen mukaisesti. Saalistusalueen koko on 2,3 hehtaaria ja on esitetty alla olevassa kuvassa. Lisäksi vesisiippoja tavattiin läpi kauden useampia yksilöitä ranta-alueelta. Etelässä limittäin vesisiippojen kanssa saalisti myös pohjanlepakko. Havaintomäärät olivat kuitenkin vähäiset (Keiron).



Alueen luontoarvot yhdistettynä vuosien 2022 ja 2024 tiedoista (Keiron Oy)





Kuva 5 (Keiron Oy)

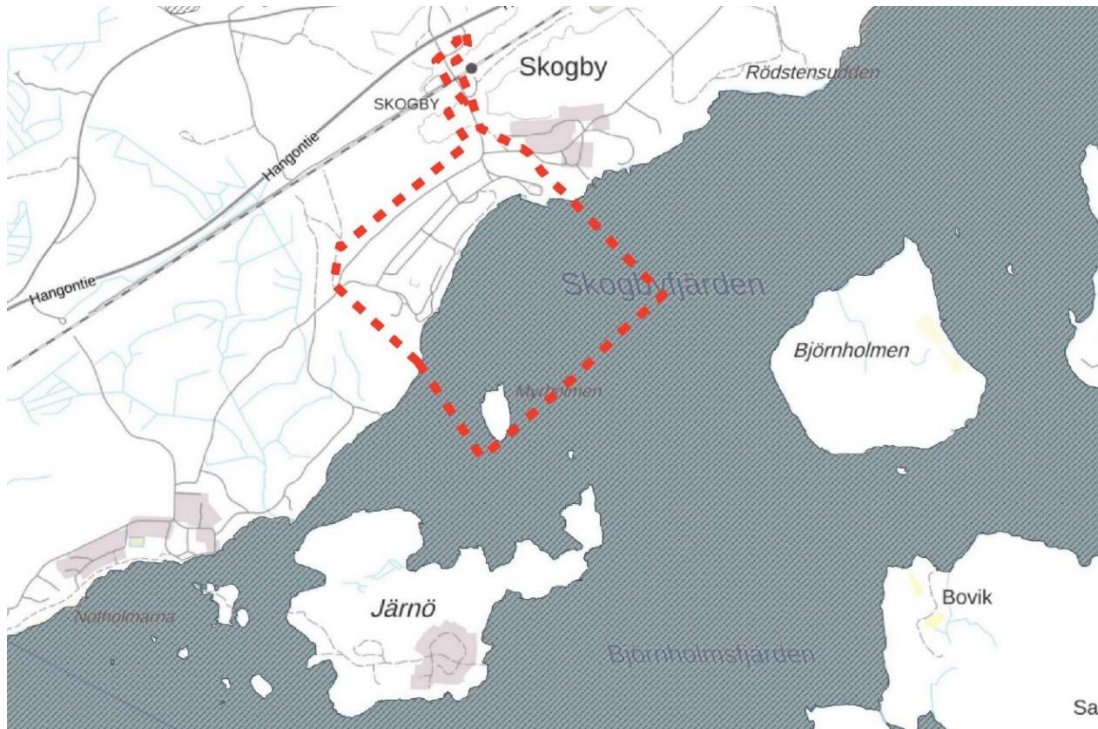


Kuva 6

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



Teetettyjen luontoselvitysten pohjalta on myös Natura 2000-arvion tarveharkinta päivitetty. Selitysten perusteella tarveharkinnan johtopäätöksenä voidaan todeta, että varsinaista Natura-arviointia ei ole tarpeellista tehdä, koska hankkeella ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia Natura -alueella suojeltuihin arvoihin. Päivitetty tarveharkinta ja laaditut selvitykset on esitetty ja käsitelty erillisessä työkokouksessa ELY:n kanssa 9.12.2024.



Kaava-alueenrajaus (punaisella katkoviivalla) suhteessa Natura 2000-ohjelmaan kuuluvalla vesialueella (harmaa).

Myrholmen

Kaavan luontoselvitys on täydennetty kevät-alkukesällä 2024 Myrholmenin osalta. Luontoselvityksessä todetaan, että Myrholmen on tavanomainen kalliosaari, mutta sen luonnontilaisuutta ilmentää suuri lahopuumäärä. Myrholmenissa saaristolintujen pesiä oli kohtalaisesti, mutta ei silti kovin merkittävää määrää. Kasvillisuus on Länsi-Uudenmaan saaristolle tyypillisesti vähälajinen.

Vedenalainen luonto

Alleco Oy on kesällä 2024 suorittanut vedenalaisen luonnon kartoituksen. Selvityksen johtopäätöksenä on, että Skogby Strandin vesiluonto ei sisällä sellaisia arvoja, jotka olisi luonnon-suojelulaissa mainittu suojeltaviksi.



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

3.1.2 Rakennettu ympäristö, arkeologinen perintö

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



Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen perintö

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

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

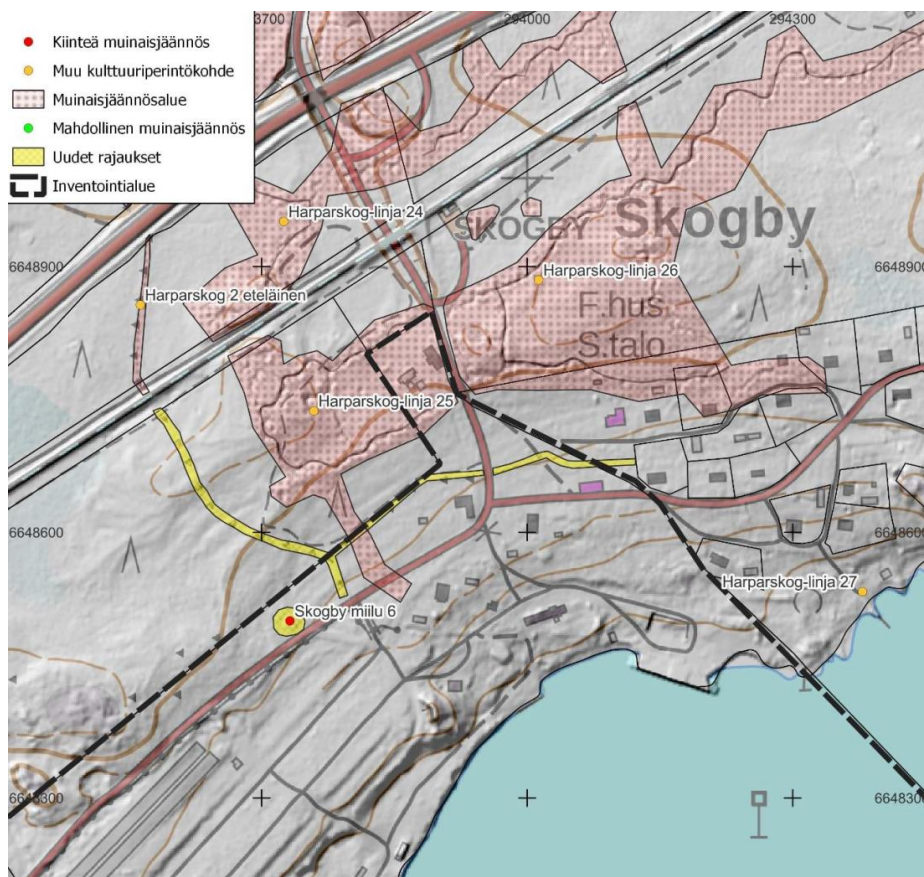
Skogby 6 miilun sijainti todettiin paikkansa pitäväksi ja sille lisättiin aluerajaus ja tarkennettiin kohdekuvaustekstiä. Miilu on tyypiltään pystymiilu, joita tunnetaan läntiseltä Uudeltamaalta runsaasti, koska alueella toimi useita ruukkeja historiallisella ajalla. Miilussa valmistettua puuhiiltä on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



Ilmavalokuva idästä (Vesa Laulumaa)



Skogbyn Ranta, asemakaava



Karttaote arkeologisesta selvityksestä (Museovirasto, Vesa Laulumaa)



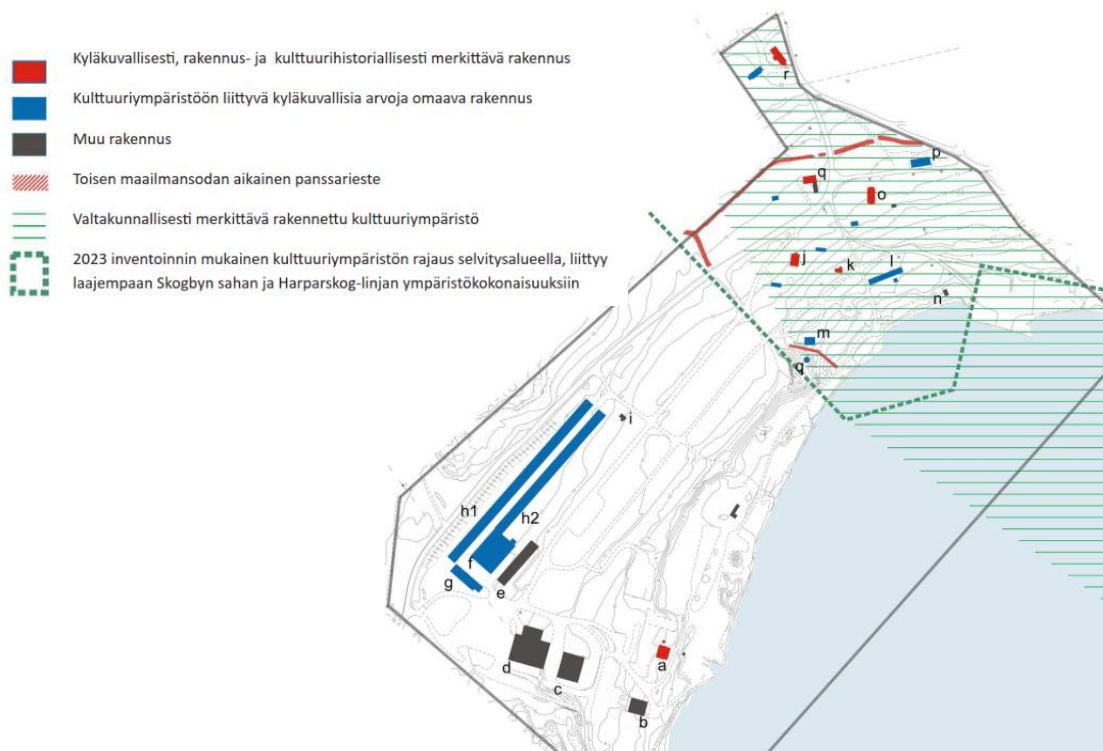
Kuva 9. Osa panssariesteestä alueen pohjoisreunalla.

NMG Oy on alkukesällä 2024 suorittanut vedenalaisen inventoinnin Raaseporin Skogbyn edustalla osana alueen arkeologista selvitystä. Inventointi tehtiin viistokaikuluotaamalla ja rannat jalkaisin tutkimalla. Pohjassa havaittiin tukinuittoon ja sahan satamatoimintoihin liittyviä rakenteita kuten kiinnittämiseen käytetty diktaali sekä laiturin perustuksen jäänteet. Myrholmenin rantakalliossa havaittiin rautaisia kiinnityslenkkejä.

Kulttuuriympäristö

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

Skogbyn sahayhdyskunta on Hankoniemen itärannalla Tammisaaren johtavan laivaväylän tuntumassa. Saha-alueelle johtavan tulotien varressa sijaitseva yhdyskunta käsittää eriaikaisia työväen asuinrakennuksia 1880-luvulta 1950-luvulle. Asutuksen keskellä sijaitsevat VPK:n talo, kauppa, seurantalot, terveystalo ja kaksi koulua. Sahan johtajan asunto on paikalle siirretty 1700-luvulta peräisin oleva Skogbyn ruukin entinen päärakennus. Sahayhdyskuntaan liittyy myös 1930-1940-luvun omakotialue ja sodanjälkeinen asuinalue. Alueella olevat rakennukset ja rakenteet on inventoitu ja luokiteltu kulttuuriselvityksen perusteella. Rakennukset on jaettu kyläkuvan kannalta ja rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sekä rakennuksiin, joilla on kyläkuvallista arvoa kulttuuriympäristön kannalta.



Karttaote kulttuuriympäristöselvityksestä (Stadion ARK)

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvallisesti merkittävät rakennukset:



Kuva 10, vanha voimalaitos ja piippu (Stadion ARK)



Kuva 11, Kolavillan (Stadion ARK)



Kuva 12, Villa Sahr (Stadion ARK)



Kuva 13, Lustigkulla (Stadion ARK)



Kuva 14, Kontoret (Stadion ARK)



Kuva 15, Banvillan (Stadion ARK)

Kulttuuriympäristöön liittyvä kyläkuvaallisia arvoja omaavat ja muut rakennukset:



Kuva 16, Sauna ja autotallirakennus (Stadion ARK)



Kuva 17, vanhat puukatokset (Stadion ARK)



Kuva 18, Höyläämö (Stadion ARK)



Kuva 19, Paja (Stadion ARK)



Kuva 20, Höyläämö (Stadion ARK)



Kuva 21, Kuivaamo



Kuva 22, Korjaamo (Stadion ARK)



Kuva 23, Lämpökeskus (Stadion ARK)

3.1.3 Palvelut, liikenne ja tekninen huolto

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

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

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

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



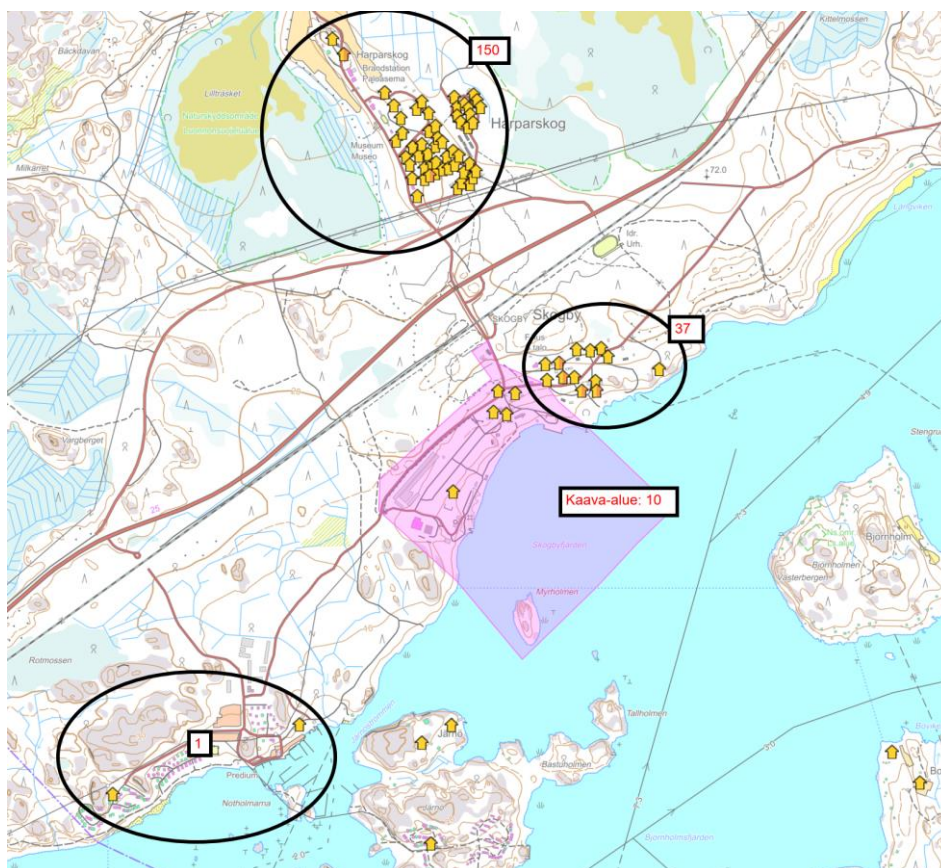
Kuva 24, näkymä Skogbyn sahatiestä. Uusi keyenliikenteen väylä tulee kulekmaan vasemmalla puolella.

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

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

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

Alueella toimii Skogbyn kylän puolella yksityinen vesiosuuskunta, joka on kytketty Raaseporin veden vesi- ja viemäriputkiverkostoon. Kunnallinen verkosto ulottuu Harparskogiin ja Skogbyn kylän itäpuolelle. Nykyinen osuuskunta käsittää suunnittelualueella olevaa kyläalueen länsipuolta.



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

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät, pilaantuneet maat (PIMA)

Ensimmäinen maaperätutkimus tehtiin alueella 1985. Nyt käynnissä olevan suunnittelun yhteydessä on tehty selvitys 2023 Geounion Oy:n toimesta. Selvityksessä on huomioitu myös aikaisemmat tutkimukset. Tehtyjen tutkimusten ja riskiarvion perusteella Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että alue ei ole pilaantunut eikä siellä ei ole puhdistustarvetta kohteen suunnitellussa tulevassa käytössä (asuin- ja vapaa-aian rakentaminen).

Maaperä

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

Sinistymiseneston / kyllästysaineiden tutkimuksiin liittyen näytteitä otettiin 12 pisteestä ja laboratoriossa tutkittiin 22 näytettä. PCDD-PCDF-PCB -yhdisteiden osalta todettiin WHO-TEQ Lower Bound lievät kynnysarvotason ylitykset kolmessa näytteessä, sekä Upper Bound -kynnysarvotason ylitykset viidessä näytteessä. Kaikki ylitykset ovat asettuneet puutavaran kastelualueen ympäristöön ja alue on rajattu tutkimuskartalle. 1985 tehdyissä tutkimuksissa ylitykset osuivat samoilla alueilla. (Geounion).

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

Pohjavesi

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

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

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

Melu

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

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

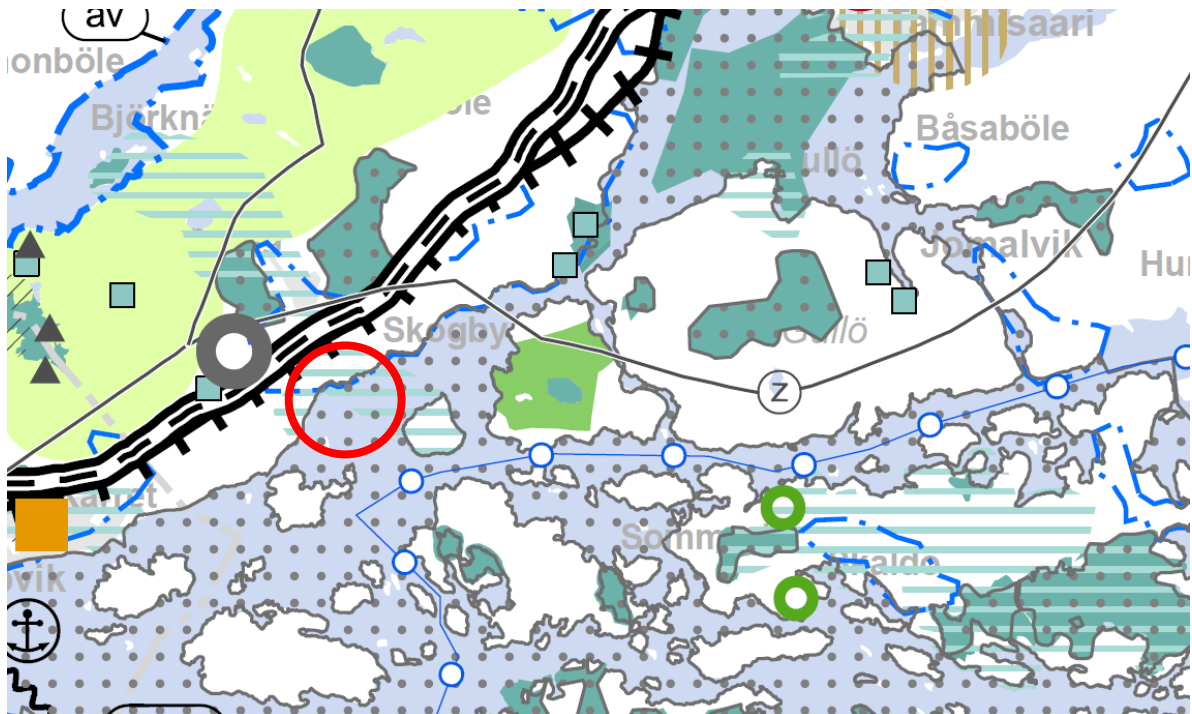
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

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



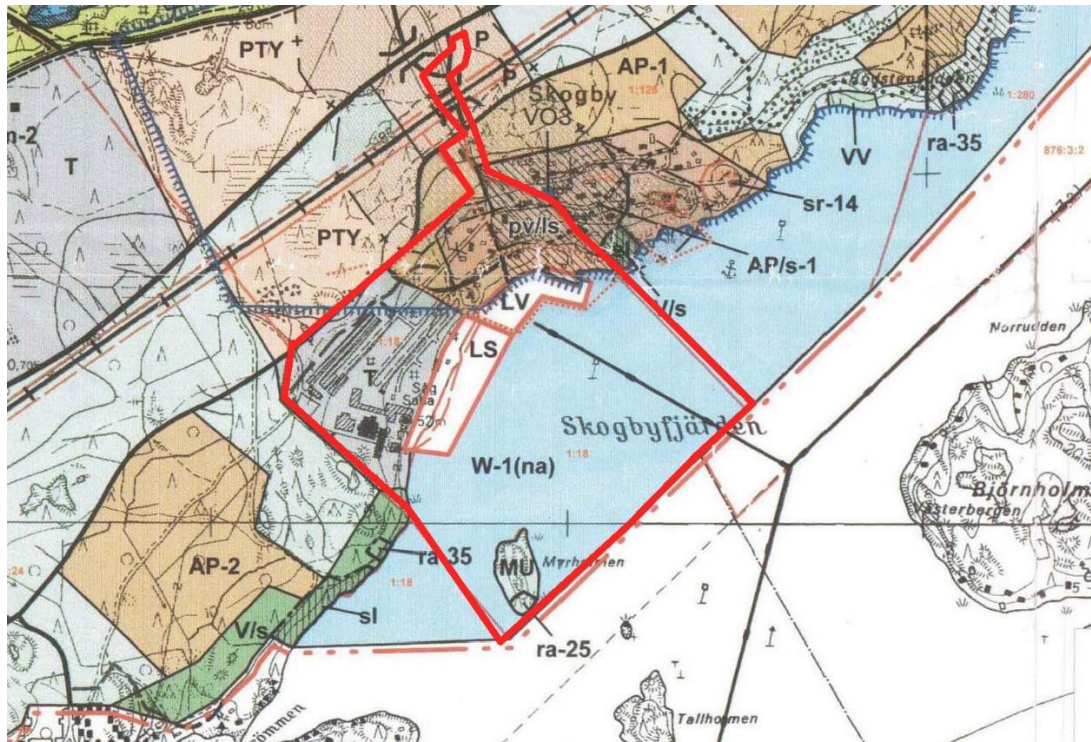
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.



Yleiskaava

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

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



Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025.

Rakentamiskielto

Alueella ei ole rakentamiskieltoa.

4 ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

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

4.2 Kaavoituksen aloittaminen ja siihen liittyvät päätökset

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

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 10.7.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Alueelliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

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



Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ry
- Skogbyn kyläyhdistys ry
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.6–16.8.2024 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin 11 lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 65 § AKL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti 22.4–23.5.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 0 muistutusta.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen, maanomistajan, kaavoittajan ja kaupungin edustajan kanssa on järjestetty työneuvottelu 7.2.2024. Työneuvottelussa keskusteltiin kaavan eri näkökohdista. Varsinainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa myöhemmin kaavaprosessin aikana. Prosessin aikana järjestetään työneuvotteluita kaavoituksen edustajan (Raaseporin kaupunki) ja kaavoittajan kesken. Aasukastilaisuus järjestettiin 7.12.2023. Tilaisuudessa esiteltiin kaavan keskeisiä tavoitteita ja tulevaa sisältöä sekä keskusteltiin näistä. Tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana järjestetään lisää viranomaisneuvotteluita ja asukastilaisuuksia.

Suunnittelun aikana on järjestetty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 9.12.2024 ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa 17.12.2024. Länsi-uudenmaan museon kanssa on pidetty työpalaveri 21.1.2025. Suunnittelukokous kunnallistekniikan suunnittelusta ja järjestämisestä on pidetty Raaseporin veden kanssa 12.2.2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hankkeessa on tavoitteena laatia Alueidenkäyttölain 7:n luvun mukainen asemakaava ja noudattaa AKL:n 54 §:ssä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Tavoitteena on

laatia kaava, joka vastaa nykyisiä tarpeita ja ottaa huomioon alueen kehittämismahdollisuudet. Suurin osa kaava-alueesta on sahatoiminnan päätyttyä ollut käyttämätöntä ja ränsistynyttä. Kaavan tavoitteena on vahvistaa Skogbyn kyläalueen elinvoimaa ja tukea ja kehittää nykyistä palvelutasoa alueella. Tavoitteena on lisätä alueen asukasmäärää sijoittamalla alueelle uutta pysyvää asutusta, joka tukeutuu olemassa olevaan kylärakenteeseen. Kaavan yhteydessä kehitetään ja parannetaan myös alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä. Lisäksi lisätään mahdollisuuksia virkistystä, vapaa-ajan asutusta ja matkailua tukeviin palvelumuotoihin. Tavoitteena on myös, että nykyinen alueen lounaisosassa sijaitseva pienteollisuustoiminta säilyy ja että alueen itäosassa sijaitseva satama voi jatkaa pienimuotoista toimintaansa. Kokonaisuudessaan tavoitteena on luoda monipuolinen alue sekä asumiseen, matkailutoimintaan että vapaa-ajan asumiseen, virkistykseen ja työpaikoille.

Tavoitteena luoda alueella edellytykset paikalliselle energiatuotannolle, joka voisi palvella alueen asutusta ja sen muita toimijoita. Alueelle suunnitellaan koko aluetta palveleva aurinkovoi-mala, lisäksi aurinkokennoja voidaan sijoittaa toimitila- ja asuinrakennusten katoille ja toimitila-alueilla voidaan sijoittaa pienikokoisia tuulivoimaloita.

Tavoitteena on kytkeä alue Raaseporin kaupungin kunnallistekniikkaan. Alueella muodostetaan uusi vesiosuuskunta, joka kerää kaiken viemärivereden alueella sijaitsevalle yhteiselle pumppausasemalle, jolta vesi pumpataan Raaseporin Veden verkkoon. Myös vesihuolto hoidetaan keskitetysti Raaseporin Veden verkosta ja vesiposti sammutusvettä varten rakennetaan Skogbyn seisakkeen läheisyyteen.

Suunnittelutilanteeseen perustuvat tavoitteet

Maakuntakaava

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

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

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

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

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

Yleiskaava

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

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

Alueen olosuhteisiin ja ominaisuuksiin perustuvat tavoitteet

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

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Pääosin kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen. Kaavaehdotusvaiheessa kaava-alue on laajennettu siten, että Skogbyn sahatie katualue ulottuu Hankoniementielle. Täten myös kevyenliikenteen yhteys junaradan olemassa olevalle seisakkeelle asti kulkee asemakaava-alueen puolella.

Asemakaavalla muodostetaan pysyvän asumisen korttelialueita (AO, AP), vapaa-ajan asumisen ja matkailutoiminnan korttelialueita (RA, RM), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysalueita (V), satama-alueita (LV) sekä metsäalueita (M). Kaavassa varataan myös tontti (ALP), joka mahdollistaa lähipalvelurakennuksia, kuten yksityisen päiväkodin rakentamisen. Vanhan voimalaitoksen alueella on kaavassa KL-merkintä, joka mahdollistaa ravintola-, majoitus- tai muuta vastaavaa liiketoimintaa, joka voi palvella alueella olevaa asumista ja virkistystä. Kaava mahdollistaa pienimuotoisten palloilukenttien, kuten esim. padelkenttiä, sijoittamista omille osa-alueille (vu). Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvot, arkeologiset ja muut kulttuuriperintökohteet sekä rakennukset laadittujen selvitysten mukaan.

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

Suhteellisen uusi Skogbyn sahatie toimii alueen pääväylänä. Skogbyn sahatien varteen varataan tila uudelle kevyen liikenteen väylälle, jonka tarkoituksena on parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja tarjota turvallinen ja helposti saavutettava reitti junaseisakkeelle rautatien varressa. Uusi tie, Skogbyn sahatie, varataan yhteydeksi alueen rantaan ja siellä sijaitseviin aktiviteetteihin. Yllä mainitut sekä muut tiet osoitetaan kaavassa katualueina. Osa alueen nykyisistä teistä osoitetaan korttelialueiden sisäisinä yhteyksinä. Skogbyn sahatien pohjoispuolella varataan alue aurinkopaneeleja varten. Kaavassa varataan myös paikka jätteen lajittelua varten.

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

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



Kaavaratkaisun havainnekuva, näkymä lounaasta.



Kaavaratkaisun havainnekuva, näkymä idästä.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen koko on noin 96,46 hehtaaria, josta noin 39,97 hehtaaria koostuu maa-alueesta ja noin 56,49 hehtaaria vesialueesta. Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueetta.



Alueen rantaviivan (manneralue) pituus on noin 1,1 kilometriä. Myrholmenin saaren koko on noin 1,85 hehtaaria ja rantaviivan pituus noin 530 m.

Kaavalla muodostetaan kadut; Skogbyn sahatie, Skogbyn rantatie, Höyrysahantie, Pääskyhotellintie, Palosireeninkuja ja Skogbyntie.

5.1.1 Mitoitus

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

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AP	4,87	n. 0,13	6320
AO	2,94	n. 0,21	6360
ALP	0,61	0,18	1100
RA-1	0,78	n. 0,11	900
RA-2	0,42	n. 0,03	130
RM	0,3	n. 0,08	250
KL	1,33	n. 0,13	1700
KTY-1	3,83	n. 0,28	11000
KTY-2	1,12	n. 0,08	900
VL	5,88		
MU	4,47		70
MY	1,43		30
M	2,7		
LS	1,03		1200
LV-1	2,02		600
LV-2	0,3		
LP	0,62		70
LR	0,23		
W/nat	56,49		
Katualueet	5,09		
Yhteensä	96,46		

5.1.2 Palvelut

Alue sijoittuu nykyisten Harparskogin, Prediumin ja Skogbyn muodostaman kyläkokonaisuuden yhteyteen, missä on asutusta, jonkin verran palveluita ja olemassa olevaa kaupungin yhdyskuntatekniikkaa. Lisäksi alueella on verraten hyvät joukkoliikennemahdollisuudet junaliikenteen ja junaseisakin takia. Alue sijaitsee aluekäytävällä, joka vie Prediumiin ja siellä oleviin palveluihin. Uusi tie, joka on rakennettu Prediumiin kulkee kaava-alueen läpi. Kaavan myötä parannetaan kevyenliikenteen liikkumismahdollisuudet tätä käytävää pitkin. Käytävä jatkuu kunnanrajan ylitse Hangon suuntaan, Lappvikiin, missä on lisää palveluita.

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

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

Vesihuolto

Uudelle alueelle rakennetaan alueellinen vesihuoltojärjestelmä, joka hallinnoi yksityinen vesiosuuskunta. Kaava-alueen maanomistajat ja Raaseporin kaupunki (Raaseporin vesi) ovat sopineet, että vesihuoltojärjestelmä kytketään Raaseporin kaupungin verkostoon. Uusi osuuskunta kerää kaiken viemärivereden yhteiselle alueella sijaitsevalle pumppausasemalle, josta viemäriveresi pumpataan Raaseporin Veden verkkoon. Myös käyttöveden saanti hoidetaan keskitetysti Raaseporin veden verkosta ja vesiposti sammutusvettä varten rakennetaan Skogbyn seisakkeen läheisyyteen.

Kauppa

Kaavaratkaisussa KTY-1-, KTY-2- ja KL-korttelialueiden yhteen laskettu kerrosala varattuna myymälä- ja liikerakentamiselle on yhteensä n. 3840 k-m² ja alle 4000. Merkittävä osa myymälä- ja liikerakentaminen sijoittuu KTY-alueille ja tulee käytännössä palvelemaan KTY-alueilla tapahtuvaa toimintaa pienimuotoisilla liike- ja myymälätiloilla. KL-alueen liikerakentaminen palvelee lähinnä alueella tapahtuvaa turismia, matkailua ja virkistystä, kuten määräyksessä on määritelty. Nykyistä kaupallista tarjontaa esiintyy sekä Lappohjassa, Prediumissa, Skogbyssä ja Harparskogissa. Kaavan tuoma kaupalliset palvelut täydentävät tällä aluekokonaisuudella oleva kaupallista tarjontaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Rakentaminen ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden noudattamista ohjataan kaavan yleisillä määräyksillä. Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY). Uudisrakentaminen on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin.

Skogby Strandin alueesta halutaan kylämäinen asuinalue, jossa uudet osat luovat omaleimaisen kokonaisuuden ja samalla kytkeytyvät luontevasti Skogbyn kylän vanhaan kulttuuri- maisemaan ja sulautuvat nykyisen kylän kokonaisuuteen. Kaavassa pyritään sovittamaan uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan siten, että kylän identiteetti säilyisi ja vahvistuisi. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu sodanaikaiset kulttuuriperintökohteet. Ranta-alueet on pääosin jätetty viheralueina virkistykseen tai vapaa-ajan toiminnoille. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestävyyskannalta kaavassa määrätään, että pääasiallisena julkisivu- ja rakennusmateriaalina käytetään puuta.

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

Suunnittelun aikana luontoinventoinnit on täydennetty Myrholmenin osalta. Myös vedenalainen luonto ja lepakoiden elinympäristöt on tutkittu. Näiden pohjalta luonnosvaiheessa laadittu Natura-arvion tarveharkinta on päivitetty. Kaavaratkaisussa huomioidaan näissä selvityksissä olevia johtopäätöksiä. Kaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Alueiden rakentamisessa on varauduttava suojavyöhykkeiden säilyttämiseen rannoilla sekä ruoppaustarpeen vähentämisen toimintojen sijoittamisen suunnittelulla. Rannalla ruoppaaminen ja esimerkiksi laiturirakenteet voivat edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Hulevevesien käisttely

Alueen sadevedet imeytetään maahan siinä määrin kuin se on mahdollista. Alueelle rakennetaan yhteinen hulevesijärjestelmä, joka laskee kosteikkoalueelle, jossa vesi imeytetään ja kiinteät aineet kerätään. Kosteikko sijoitetaan alueen eteläosaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Kosteikolta kulkee levennys mereen siltä varalta, ettei kosteikon varauskyky riitä suurille vesimäärille.

Vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevedet voivat heikentää pintavesien laatua ja vesiympäristöä monin tavoin. Kyseiset vedet kuljettavat mukanaan kiintoaineita ja ravinteita, jotka samentavat vettä ja edistävät rehevöitymistä, lisäten haitallisten bakteerien, mikro- muovien ja muiden haitta-aineiden riskiä. Lisäksi ne voivat kuormittaa pohjavesiä, jos maaperä ei ole läpäisevää. Suurilta ja lämpimiltä pinnoilta (kuten kaduilta ja katoilta) tuleva hulevesi voi lämmittää vesistöä, mikä vaikuttaa veden happipitoisuuteen ja eliöstöön. Vesistövaikutusten

seurauksena voi olla rehevöityminen, biologisen monimuotoisuuden väheneminen, elimistön ja kasvillisuuden vahingoittuminen sekä pohjaveden kuormittuminen. Riskit ehkäistään aloittamalla hulevesialtaiden toteuttamisesta, jotta muun rakentamisen yhteydessä muodostuvat työmaavedet voidaan ohjata niiden kautta. Kaikkien työmaavesien ohjaaminen rakennettavien hulevesialtaiden kautta ei kuitenkaan ole mahdollista ja hankkeeseen ryhtyvän on noudatettava Raaseporin kaupungin työmaavesiohjetta. Vesirakentamisen yhteydessä voisi olla suositeltavaa käyttää esim. silttiverhoa. Tarkat menetelmät määritellään haettavan vesiluvan ja laadittavan pohjaveden hallintasuunnitelman yhteydessä. Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

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

Pohjavesialueella tulee moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastoiden sijoituspaikat päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Viheralueille/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittavassa laajuudessa maastorakenteita, joilla hallitaan ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoaineita ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osittain muu vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden

korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaikilla korttelialueilla uudisrakennukset on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, väriyksen ja sijainnin osalta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen, joiden on sopeuduttava maisemaan. Korttelialueilla on noudatettava rakennusryhmittäin yhteistä rakentamistapaa ja väriytstä. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Tonteilla vältettävä tarpeettomia maasto- leikkauksia ja täyttöjä. Pihojen valaistus on asuinkortteleilla oltava maltillinen ja suunnattava alas.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin. Kaavan tontit ja korttelit tulee liittää alueelliseen kunnallistekniikkaan.

AP-, AO-, ALP-, RA- ja RM-kortteleissa pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto. Harjakattojen kattokulmat on oltava 1:2,5 - 1:1,25. AO-kortteleissa saa talousrakennusten määrä per muodostettu rakennuspaikka olla korkeintaan kaksi. Kortteleissa 103,104, 105, 106, 107 ja 108 asuinrakennusten harjat on suunnattava kadulle tai ajoväylälle päin.

Alueella rakennettava tuulivoimala saa olla enintään 30 m korkea ja sijoitettava vähintään 50 m lähimmästä asuinrakennuksesta.

Alueelle tulee laatia ohjeellinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje. Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,0 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. AKL 91 §:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Asemakaavalla muodostuu asuinpientalojen korttelialueita pääosin Skogbyn kylän reunustavilla alueilla. Alueelle voidaan toteuttaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja kaavakartalle merkityn kerrosneliömäärän verran. Uudisrakentaminen on sovittava Skogbyn kylämaisemaan. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala per rakennuspaikka on 330 k-m². Asuinrakennusten kerrosluku on pääasiassa lu2/3. Talousrakennusten enimmäiskerrosala per rakennuspaikka on 140 k-m². Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa tonteille 1,5 kappaletta asuntoa kohden.

AO Erillispientalojen korttelialue

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialueita Skogbyn sahatien eteläpuolelle. Kaavassa on esitetty yhteensä 25 kpl AO-tonttia. AO-korttelialueilla saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 220 k-m² tai 160 k-m² suuruisia pientaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Erillispientalotonteilla on lisäksi 60 k-m² tai 40 k-m² rakennusoikeus talousrakennuksille, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto. Asuinrakennukset ovat pääasiassa kaksi- tai pulitoistakerroksisia. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa tonteille 2 kappaletta asuntoa kohden.

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

Banvillan-nimisen rakennuksen tontti on kaavaluonnoksessa merkitty ALP-korttelialueeksi. Asuin, liike- ja toimistotilojen lisäksi kaava mahdollistaa tälle tontille yksityisen päiväkodin perustamista. Uudisrakentaminen on sovitettava Skogbyn kylämaisemaan.

KL Liikerakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa liikerakennuksia, kokoontumistiloja, ravitsemustiloja, majoitustiloja sekä matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta saa enintään käyttää 40% majoitustiloja varten.

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 18 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Korttelialueelle saa rakentaa pienikokoisia tuulivoimaloita.

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta enintään 18 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Uudisrakentaminen on sovitettava Skogbyn kylämaisemaan. Alueen toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua ja tilaa.

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue.

Asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueita Skogbyn sahatien eteläpuolella AO-alueiden eteen, ennen rannan virkistysaluevyöhykettä. RA-tontit eivät ole omarantaisia. Tonteille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 80 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Tonteilla on lisäksi 20 k-m² rakennusoikeus yhdelle talousrakennuksille.

RA-2 Loma-asuntojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m², yksi vierasmaja enintään 30 k-m² sekä yksi talousrakennus enintään 30 k-m². Loma-asunnon saunarakennus on sijoitettu sille varatulle rakennusalueelle MY-alueella saaren pohjoispuolella. RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

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

VL Lähivirkistysalue

Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jota palvelevat alueella tapahtuvaa virkistystä.

LS Satama-alue.

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

LV-1 Venesatama.

Alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Pienvenesatamalle on kaavassa varattu 600 k-m² rakennusoikeutta I-kerroksiselle rakennuksille, jotka palvelevat sataman toimintaa.

LV-2 Venevalkama.

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

LP Yleinen pysäköintialue.

Alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.

LR Rautatiealue.

Kaava-alueeseen kuuluva rautatien alueen osa on merkitty LR-merkinnällä.

5.3.2 Muut alueet ja osa-alueet

M Maa- ja metsätalousalue.

Alue Skogbyn sahatien pohjoispuolella on kaavaluonnoksessa merkitty maa- ja metsätalous-alueeksi. Alueella sallitaan maanvaraisen aurinkovoimalan rakentaminen. Alue on osittain hakattua metsäaluetta.

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

Alue on ensisijaisesti tarkoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jota palvelevat alueella tapahtuvaa virkistystä. Alueella sallitaan ainoastaan sellaista puiden kaatamista tai metsähakkuuta, joka on perusteltua virkistysarvon säilyttämisen kannalta.

MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ympäristöarvoja.

Myrholmein rakentamattomat metsäalueet on kaavassa merkitty merkinnällä MY.



W/nat Vesilaue

Kaavan merialue kuuluu Natura 2000-verkostoon.

Katualueet

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

ma Arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus

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

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kohde

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

s Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde)

Alueella olevat sotahistorialliset, esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

sr-1 Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokas rakennus

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

sr-2 Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus

Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus tai rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

luo

Vedenalaisen luonnon kannalta tärkeä alue

lep

Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennusta koskevissa korjaus- tai purkutöissä tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen.

lv - Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

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

vu – Ohjeellinen alueen osa urheilu- tai virkistyspalveluille

Ohjeellinen alueen osa, jolla voi rakentaa pienimuotoisia viljelypalstoja sekä ulkokenttiä palloilulajeja varten, kuten esimerkiksi padel tai tennis ja niitä palvelevia rakennelmia ja katoksia.

hule – Ohjeellinen alueen osa huleveden käsittelylle

Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytys- tai puhdistamisratkaisuja.

Pysäköinti

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava seuraavasti:

AP-kortteli: 1,5 ap / asunto

AO-kortteli: 2 ap / tontti

ALP-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

KL-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

KTY-1-kortteli: 1 ap / 150 k-m²

KTY-2-kortteli: 1 ap / 150 k-m²

5.3.3 Suojelukohteet

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

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

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

ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi täydennetään kaavoitusprosessin eri vaiheissa ja vuorovaikutusprosessien myötä.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu, asemakaavan sisältövaatimusten täyttäminen

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

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

Suunnittelussa on katsottu, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Asemakaavan täyttää ALK 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

Sisältövaatimus	Asemakaavaratkaisu
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa tieverkostoa. Alue liitetään olemassa olevaan runkoviemäriin. Alueella mahdollistetaan pienimuotoisen aurinkovoimalan rakentamista.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Asemakaavaratkaisussa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan tavoitteena on vahvistaa Skogbyn kyläalueen kyläidentiteettiä.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Asemakaavaratkaisu noudattaa yleiskaavassa olevaa AP-1-merkintää. Kaava mahdollistaa uusien palvelujen muodostumista ja parantaa nykyisten palvelujen ylläpitämismahdollisuuksia.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.	Alueen sisäiset kevyenliikenneolosuhteet parantuvat asemakaavan myötä. Alue kytketään kunnalliseen veden ja jäteveden verkostoon. Alueelle perustetaan vesiosuuskunta, joka kerää jätevedet Raaseporin veden jätevesihuoltoon. Alueelle varataan paikka aurinkovoimalalle. Voimalan rakentaminen ei edellytä metsäalueen kaatamista. Uudisrakentaminen on puurakentamista.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Asemakaavaratkaisu monipuolistaa alueella olevaa nykyistä asumisrakennetta.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Asemakaavaratkaisu tuo uusia mahdollisuuksia perustaa alueelle erikaltaisia elinkeinotoimintoja.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Kaavoituksessa on tutkittu mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja kaavassa osoitetut alueet

	on tarvittaessa puhdistettava ennen kaivamista tai rakentamista.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Alueen rakennettu ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kylämaisema on kaavassa otettu huomioon. Alueella olevat luontoarvot on huomioitu.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisussa on varattu runsaasti alueita virkistykseen.

Asemakaavan sisältövaatimusten täyttäminen, ranta-alueet.

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että (ALK 73§):

- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

Hankkeessa on tavoitteena laatia Alueidenkäyttölain 7:n luvun mukainen asemakaava (ei ranta-asemakaava) ja noudattaa AKL:n 54 §:ssä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Pääosa alueen rakentamista on muuta kuin loma-asumista. Suunnittelussa huomioidaan kuitenkin 73 §:ssä olevia asioita. Alueen ranta on varattu pääosin yleiseen virkistykseen ja kasvillisuuteen ottaen huomioon alueella vallitsevaa nykytilannetta. Alueella on avonaisia kenttäalueita sahatoiminnan ajoilta (esim. kaavassa oleva LS-alue) ja jotka ovat nykyisen venehuoltotoiminnan käytössä. Ranta on myös ollut rakennettua kivilohkareilla ja erilaisilla satamarakenteilla. Asemakaavalla vapautetaan olemassa olevaa rantaa enemmän virkistykseen ja viherrakentamiselle kuin mitä yleiskaava sallisi.

Koska kyseessä on asemakaava eikä ranta-asemakaava Myrholmenin mitoitus ei ole sidottu yleiskaavatasoiseen mitoitukseen ja rakennuspaikkamäärätarkasteluun, joka tulisi noudattaa ranta-asemakaavoituksessa. Myrholmenille osoitetaan loma-asutuksen rakennuspaikka (RA), joka sijaitsee saaren eteläpuolella. Saaren pohjoispuolen MY-alueelle on osoitettu paikka lomarakennusta palvelevalle saunalle. Sauna sijaitsee paikassa, johon on mahdollista rakentaa tuulelta tarpeeksi suojassa oleva laituri.

Yleiskaavassa Myrholmen on osoitettu merkinnällä MU ja sen eteläkärkeen on osoitettu rakennusala ra-25, joka sallii saunan rakentamisen. Tämän tarkoituksena on ollut palvella mm. sahatoiminnan työntekijöitä mutta Myrholmenin virkistyskäyttö on ollut vähäistä ja yleiskaavan sallima rakentaminen ei alueella ole toteutunut. Kaavaprosessin aikana tehdyt selvitykset osoittavat, ettei Myrholmenilla ole merkittäviä luontoarvoja, jotka tarkoittaisivat, ettei sinne

voi osoittaa rakennuspaikkaa. Maastokäynnin yhteydessä todettiin, että osoitetun rakennuspaikan maasto-olosuhteet ovat sopivat ja että rakentaminen voidaan sovittaa maisemaan. Yleiskaavaa laatiessa on myös katsottu, että paikka soveltuu rakentamiseen. Myrholmenin merkitseminen loma-asutuskäyttöön voidaan myös perustella mm. sillä, että asemakaava mahdollistaa suhteellisen laajasti lähivirkistysalueita helpommin saavutettavalla mannermaan ranta-alueella ja koko saarta ei tarvita virkistykseen.

Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta ei ole osoitettu kehittämisen alueeksi. Kyse on kuitenkin olemassa olevan kylärakenteen vahvistamisesta ja nykyisen palvelutason nostamisesta hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Maakuntakaavan yleiset suunnitteluperiaatteet ja määräykset koskevat aluetta. Nämä eivät kuitenkaan aseta estettä asemakaavoitukselle, kun Skogbyn alueen asumisen määrää kasvaa maltillisesti ja asuin- ja työpaikkarakentaminen sijoitetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

5.4.2 Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema

Arkeologinen perintö sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvokkaat rakennukset ja kulttuurimaiseman ylläpitäminen huomioidaan kaavan eri määräyksillä. Alueella on jäännöksiä sotahistoriallisista kohteista, jotka ovat valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY, Hankoniemen sotahistorian kohteet). Nämä sekä alueella oleva miilu on huomioitu kaavakartassa.

Vedenalaisen arkeologian kannalta suunnittelualue sijaitsee historiallisesti kiinnostavalla alueella, mistä on kulkenut vesireitti jo ainakin viikinkiajalta lähtien sisä-Suomeen. Arkistolähteiden mukaan paikalliset ovat käyneet kauppaa Tallinnaan ja Tukholmaan ainakin 1400-luvulta lähtien. Alueen läheisyydessä on käyty Krimin sodan meritaistelu ja toisen maailmansodan aikana alueelle on rakennettu puolustusvarustuksia.

Tehdyssä tutkimuksessa havaittiin alueella vuosina 1888–1987 toimineen sahan toimintoihin liittyviä laitureita ja perustuksia pohjassa. Diktaali ja betoninen perustus liittyvät tukkilauttojen kiinnittämiseen alueella. Pohjaan on uponneena tukkeja ja esimerkiksi suurehko metallirunkoinen alus sekä auto. Myrholmenin pohjoisrannan kallioissa havaittiin kolme rautaista kiinnityslenkkiä, jotka liittynevät veneilyn lisäksi tukkilauttojen kiinnittämiseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

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

Maisemarakenne, maisema- ja kyläkuva

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

Asemakaavalla pyritään sopeuttamaan uudisrakentaminen Skogbyn kylän kyläkuvaan ja vahvistamaan alueen kyläidentiteetin ylläpitämistä. Uudisrakentamisen sovittaminen kylämaisemaan ohjataan /s, sr-, ma- sekä yleisillä määräyksillä. Yleisissä määräyksissä määrätään mm. kattomuodosta, kattokulmista, rakennusten sijoittamisesta sekä julkisivumateriaaleista. Kaavassa annetaan myös määräyksiä viherympäristön rakentamisesta ja olemassa olevan puuston säilyttämisestä.

Alueella on sahan toiminnasta jääneitä vanhoja korkeita puukatoksia. Nämä ovat tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä luokiteltu kyläkuvallisia arvoja omaaviksi rakennuksiksi. Osa näistä katoksista puretaan, osa säilytetään. Purkamien perustellaan sillä, että katosten pinta-ala on suuri ja niiden hyötykäyttäminen nykypäivänä muussa toiminnassa kuin sahatoiminnassa on vaikeaa. Lisäksi katokset ovat huonossa kunnossa ja voivat olla myös vaarallisia käyttää. Katokset ovat kuitenkin osa vanhaa kyläidentiteettiä ja tämän takia osa säilytetään. Samalla niissä pesii huomattava määrä pääskysiä ja osittainen purkaminen vaatii luonnonsuojelulain 83 §:n mukainen poikkeuslupa LsL 70 §:n rauhoitusmääräyksestä. Jäljelle jäävät katokset tulevat toimimaan ns. pääskyhotelleina ja ulkovarastoina.

Asuminen

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

Palvelut

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

Alueellisen kehityksen edun mukaista on, että Skogbyn kylä ja Predium-Skogby-Harparskog muodostama aluekokonaisuus vahvistuisi ja pysyisi elinvoimaisena. Skogby on vanha kulttuurimaisemallisesti tärkeä kylä, joka kuihtuu, jos alueelle ei tuoda uusia toimintoja. Nykyisen yhdyskuntarakenteen edun mukaista on myös se, että esim. nykyiset joukkoliikenneyhteydet pysyvät riittävän laadukkaina ja yhteysvälit riittävän tiheinä. Tämä koskee myös liikennöintiä Hangon ja Raaseporin kaupunkien välillä. Tällöin on johdonmukaista panostaa hankkeisiin

Hangontien varrella, jotka pystyvät edistämään tätä asiaa. Johdonmukaista on myös suunnitella hankkeet siten, että alueiden sisäinen palvelutaso kasvaa. Jos junaliikenteessä tapahtuu muutoksia, niin riittävän monipuolinen aluerakenne voi olla perusteena tehostaa esim. linja-autoliikennöintiä.

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Kauppa

Kaavaratkaisussa KTY-1-, KTY-2- ja KL-korttelialueiden yhteen laskettu kerrosala varattuna myymälä- ja liikerakentamiselle on yhteensä n. 3840 k-m² ja alle 4000. Merkittävä osa myymälä- ja liikerakentaminen sijoittuu KTY-alueille ja tulee käytännössä palvelemaan KTY-alueilla tapahtuvaa toimintaa pienimuotoisilla liike- ja myymälätiloilla. KL-alueen liikerakentaminen palvelee lähinnä alueella tapahtuvaa turismia, matkailua ja virkistystä.

Alueen nykyinen kaupallinen tarjonta esiintyy sekä Lappohjassa, Prediumissa, Skogbyssä ja Harparskogissa. Lappohjassa ja Prediumissa on pienet ruoka kaupat, Prediumissa on lisäksi huoltoasema ja ravintola, venemyymälä sekä vene- että kiinteistöhuoltopalveluita. Lisäksi on urheilupalveluita, kuten esim. padel ja tennis. Lappohjassa löytyy majoitusta ja myös urheilupalveluita, kuten urheilukenttä, tennis, frisbeegolf. Skogbyssä on pieni kauppa ja ravintola. Lisäksi Skogbyssä on tarjolla yksityisiä palveluita kuten hierontaa ym, venehuoltoa, telakka-toimintaa ja urheilupalveluita. Kaavan tuoma kaupalliset palvelut täydentävät tämän alueekonaisuuden olemassa olevia palveluita ja laajentaa alueella olevaa tarjontaa uusilla toiminoilla vahvistaen samalla alueelle ominaisten kaupallisten palveluiden vetovoimaa.

Virkistys

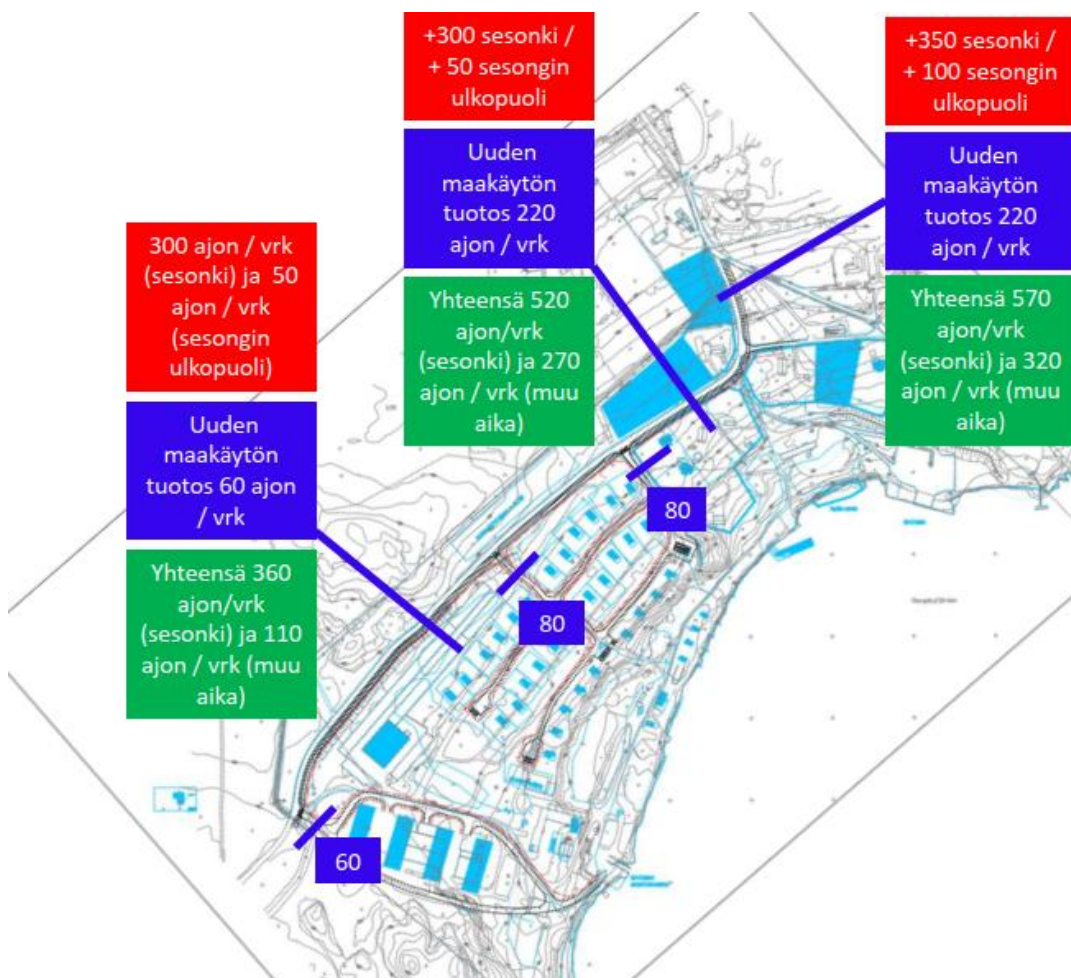
Alueen lähivirkistysalueet on merkitty VL- tai MU-merkinnällä. Suunnittelun alueen ranta-alue toimii lähivirkistysalueena sekä alueen asukkaille että ulkopuolisille, virkistystoimintojen ja esimerkiksi pienvenesataman käyttäjille. Asemakaava parantaa alueen nykyisiä virkistysolosuhteita.

Kaava-alueen virkistysalueet (VL) toimivat asutuksen lähivirkistysalueina ja sijoittuvat täten lähelle uutta asutusta. Vanhan kylän asutuksen ympärillä nykytilanne ei muutu. MU-alueet toimivat myös virkistysalueina, kuten kyläalueen sisällä olevat metsäalueet ovat tähän asti

toimineet. Kaava-alue sijaitsee Hangon niemellä, missä on suhteellisen paljon metsäalueita, jotka soveltuvat virkistykseen. Kaava-alueella virkistykseen varatuista alueista suurempi osa on VL-aluetta verrattuna MU-aluevaraukseen. Lisäksi on Myrholmenin MY-alue. Kaava-alueen läheisyys mereen tarjoaa myös veneilyyn ja esim. kalastukseen liittyvää virkistystä. Täten voidaan sanoa, että kaava täyttää AKL 54 §:n mukaiset asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset virkistysalueiden osalta.

Liikenne

Alueen olevasta liikenteestä merkittävä osa on nykyistä ulkopuolista läpimenoliikennettä, lähinnä Prediumiin suuntautuvaa asiointia. Ulkopuolinen liikennöinti on pitkälti sesonkiaikaista ja suurimmillaan veneily- ja mökkeilysesongin aikana. Asemakaavan myötä alueen asukasmäärä kasvaa ja sitä mukaan liikennemäärät myös kasvavat. Tehdyn liikennetarkastelun perusteella (kts. kuva alla) nykyinen liikennöinti pysyy edelleen suurempana kuin asemakaavan uuden maankäytön tuottama autoliikenne. Uuden maankäytön tuotos on arvioitu olevan suurimmillaan n. 220 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on suhteellisen pieni määrä. Jalankulku- ja pyöräliikenne ohjataan Skogbyn Sahantietä ja rannan virkistysreittiä pitkin. Veneliikennöinti kasvaa alueella uuden pienvenesataman myötä.

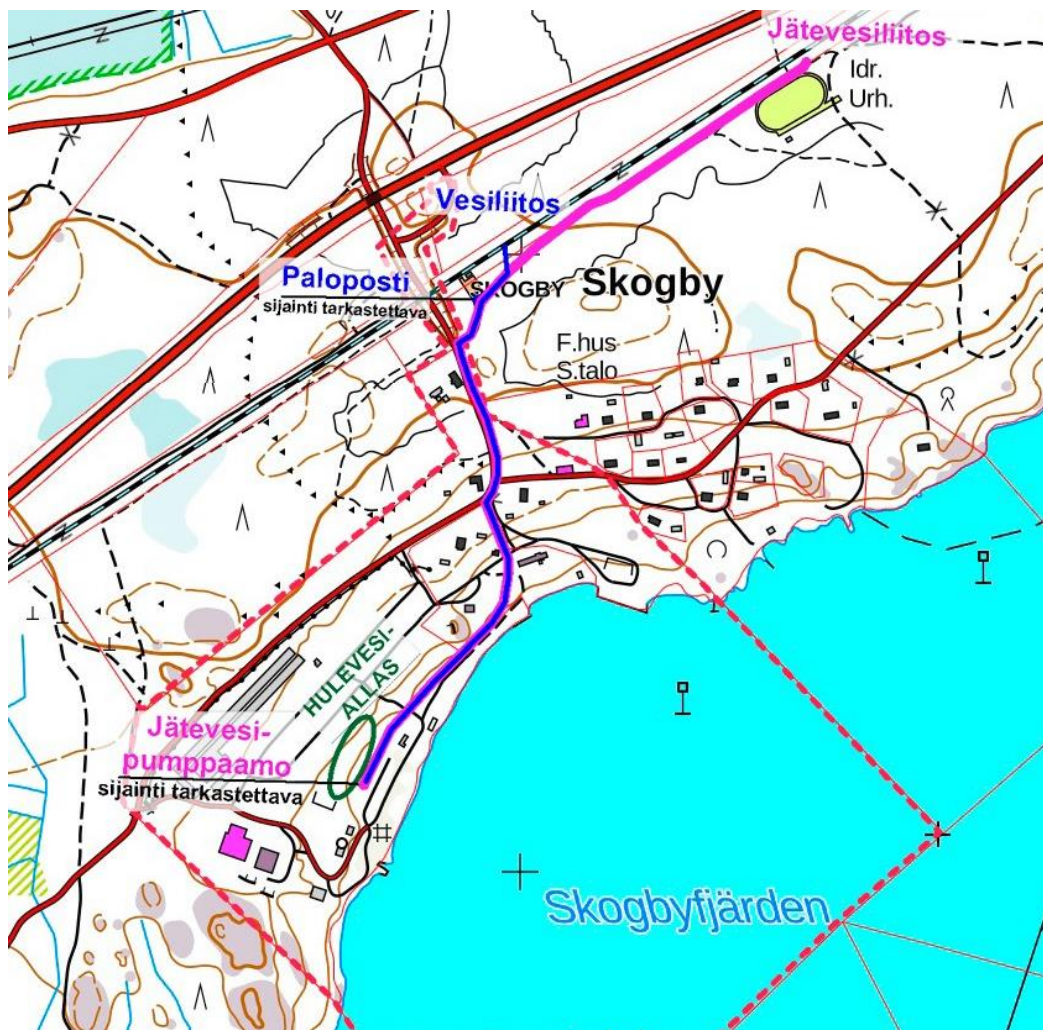


Alustava liikennetarkastelu (WSP)

Tekninen huolto

Alueelle rakennetaan alueellinen vesihuoltojärjestelmä, joka hallinnoi yksityinen vesiosuuskunta. Alueen maanomistajat ja Raaseporin kaupunki (Raaseporin vesi) ovat sopineet, että vesihuoltojärjestelmä kytketään Raaseporin kaupungin verkostoon. Raaseporin Veden liittymispiste on Hankoo–Hyvinkää-radan varrella, lähelle Skogbyn urheilukenttää. Uusi osuuskunta kerää kaiken viemärivereden yhteiselle alueella sijaitsevalle pumpptasemalle, josta viemäriveresi pumpataan Raaseporin Veden verkkoon. Myös vesihuolto hoidetaan keskitetysti Raaseporin Veden verkosta ja vesiposti sammutusvettä varten rakennetaan Skogbyn seisakkeen läheisyyteen.

Kaavaehdotuksessa on esitetty sijainti jätteiden lajittelu- ja kierrätyspisteelle.



Periaatekuva käyttö- ja jätevesien johtamisesta. Liitoskohdat ovat Raaseporin veden liitoskohtia (Steax Oy).

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella oleva pienimuotoinen satama (LS) voidaan laskea alueella oleviksi erityistoiminnoiksi. Viime vuosina satama-alueella on käytetty pienimuotoisen bulkkitavaran

käsittelyyn ja pienekköiden laivojen ja lauttojen ankkurointiin. Satamalle on kaavaluonnoksessa varattu 1200 k-m² rakennusoikeutta mm. I-kerroksiselle veneiden säilytys-/varastointihallille. Alueella ei saa säilyttää ympäristöhaittoja aiheuttavia aineita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Pohjavesi ja hulevesien käsittely

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

Pohjavesialue on kaavaehdotuksessa merkitty pv2-merkinnällä ja alueen pohjavesiolosuhteiden ylläpitämisestä on asetettu määräyksiä. Määräyksiin on lisätty rajoitteita perustusten rakentamisesta ajatellen pohjavesialueelle varattua aurinkovoimakenttää tai muuntamojen sijoittamiselle. Alueella on yksi nykyinen muuntamo, joka sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella ja sen rajalla olevia kortteleita on lisäksi merkitty /pv-merkinnällä.

Alueen sadevedet imeytetään maahan siinä määrin kuin se on mahdollista. Alueelle rakennetaan yhteinen hulevesijärjestelmä, joka laskee kosteikkoalueelle, jossa vesi imeytetään ja kiinteät aineet kerätään. Kosteikko sijoitetaan alueen eteläosaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Kosteikolta kulkee levennys mereen siltä varalta, ettei kosteikon varauskyky riitä suurille vesimäärille.

Kiinteistöt muodostetaan siten, että piha-alueen pinnat ovat vettä läpäiseviä ja vain kattovedet sekä rakennuksen kuivatusjärjestelmä johdetaan yhteiseen hulevesijärjestelmään. Kattovedet johdetaan aina tontin viivytys- tai imeytysjärjestelmän kautta. Järjestelmä tulee mitoittaa seuraavasti: 1,0 kuutiota/100 katoneliometriä. Imeytystä käytettäessä järjestelmä tulee sijoittaa siten, ettei se aiheuta ongelmia rakennuksen rakenteisiin.

Rakennetut ja päällystetyt alueet lisäävät alueella syntyvien hulevesien käsittelytarvetta. Asfaltilla päällysteiden katualueilta ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetuilta pysäköintialueilta hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Katualue johdetaan kadun reunan, johon toteutetaan matala hulevesioja. Vesi imeytyy ojan kasvillisuuteen ja kun alue ei enää pysty imemään vettä, vesi laskee sadevesikaivoihin ja edelleen yhteiseen hulevesijärjestelmään.



Pohjavesialueella sijoitetulle KTY-2-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Energiakaivojen rakentamista ei sallita pohjavesialueella.

5.4.3 Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

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

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

Linnusto

Skogbyn rannan asemakaava-alueella sijaitsee Uudellamaalla poikkeuksellisen suuri pääsky-yhdyskunta, ja pääskyjen pesimäkäytössä olevien rakennusten tai rakenteiden säilyttäminen kaavallisilla ratkaisulla on kannatettavaa. Rakennuksissa olevat pääskyjen pesinnät huomioidaan kaavassa säästämällä iso osa vanhoista korkeista puukatoksista pääskyhotleina.

Osa sahatoiminnasta peräsin olevista suojakatoksista halutaan kuitenkin purkaa. Tältä osin ja linnuston osalta Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että luonnonsuojelulain (9/2023) uudistuksen myötä tiettyjen rauhoitettujen lintujen pesimäpaikkojen ympärivuotiseen suojeluun on tullut muutoksia. Luonnonsuojelulain 70 §:n mukaisesti sellaiset rauhoitettujen lintujen pesä, jotka ovat linnun itsensä rakentamia, ja joita käytetään säännöllisesti vuodesta toiseen pesimiseen, ovat lailla rauhoitettuja myös pesimäkauden ulkopuolella. Kaikki Suomessa pesivät pääskyslajit sekä tervapääsky ovat tällaisia lajeja lupaviranomaisen (Varsinais-Suomen ELY) tekemän tulkinnan mukaan. Kaikkien kaava-alueella sijaitsevien pääskysten pesimäkäytössä olevien rakennusten purkaminen tai muulla tavalla pesimäkelvottomaksi saattaminen vaatii luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisen luvan poiketa LsL 70 §:n rauhoitusmääräyksestä. Asiasta oaan kaavoitusprosessin aikana neuvoteltu rauhoitettuja lintuja koskevien lupa-asoiden lupaviranomaisena toimivan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa ennen luvan hakemista. Kaavoituksen aikana on käynnistetty luonnonsuojelulain 83 §:n mukainen poikkeuslupa LsL 70 §:n rauhoitusmääräyksestä. Poikkeusluvan saamiselle on katoksien huonosta kunnosta (yleinen turvallisuus) johtuen hyvät edellytykset, kunhan pääskyille osoitetaan/rakennetaan riittävästi vaihtoehtoisia pesimäpaikkoja. Pääskysten pesimäpaikkojen ympärivuotinen lain suoja ja pesien hävittämisen luvanvaraisuus on kirjattu myös kaavan yleismääräykseen.

Teetetyssä luontoselvityksessä todetaan, että Myrholmenissa saaristolintujen pesiä oli kohtalaisesti, mutta ei silti kovin merkittävää määrää. Haahkojen pesintä saareissa on petojen takia

pitkälti epäonnistunut vuonna 2024. Epäsuorasti rakentaminen voi vaikuttaa Natura-alueella ruokailevaan haahkaan, josta osa myös pesii Myrholmenin saarella. Vaikutus arvioidaan vähäiseksi useista syistä. Haahkojen määrä saarella on vähäinen eikä rakentaminen välttämättä vaikuta pesintään kielteisesti, vaan jopa myönteisesti, jos petopaine vähenee ihmistöiminnan seurauksena. Kaava-alueen merialue ei ole haahkan ravinnonhakuun erityisen soveltuva, koska vesi on enimmäkseen syvää. Siksi haahkojen arvioidaan käyttävän myös kaava-alueen ulkopuolella olevia vesiä. Kaavaluonnoksessa osoite tuilla rakentamistöillä ei siten arvioida olevan heikentävää vaikutusta Natura-alueen suojeluperusteina oleviin lajeihin tai luontotyypeihin.

Lepakot

Alueella esiintyy lepakoita. Aktiivi- ja passiivilaitteilla tehdyssä kartoituksessa tallentui pohjanlepakon, siippalajin, vesisiipan sekä määrittämättömän lepakkolajin pulsseja. Havaintojen perusteella rajattiin lepakoille tärkeä saalistusalue, joka pitkälti sijoittuu vanhan Skogbyn kyläalueen puolelle ja ma-alueen sisälle. Kaavassa saalistusalueen säilyminen on huomioitu mm. ma-määräyksellä. Luontoselvityksen mukaan alue suositellaan säilytettävän lepakoille soveltuvana eli väljästi puustoisena eikä valaistusta saisi lisätä kesäaikaan.

Lepakoiden elinympäristöjen ylläpitämien rakennetuilla alueilla edellyttää vanhojen rakennusten säilyttämistä ja maltillista puiden kaatamista piholla ja niiden mahdollisen valosaasteen pitäminen pienenä. Pihojen ylläpidossa on myös tärkeää, ettei pihatila kasva täysin puiden peittämäksi. Lepakot käyttävät usein metsäaukeamia, joissa on helppo löytää ravintoa. Skogbyn kyläalueen tapauksessa pihapiirejä suojaavat yksittäiset puut, puurivit tai metsiköt. Pihojen suunnittelussa on otettava huomioon pihavalaistuksen aiheuttamaan valosaasteeseen. Pihojen valaistus oltava maltillinen ja suunnattava alaspäin.

Sisätilatarkastuksessa ilmeni myös kolmen rakennuksen ullakon olleen lepakoiden käyttämiä päiväpiiloja. Päiväpiilot ovat tiukasti lain suojelemia eikä niitä saa heikentää. Kyseiset rakennukset ovat luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittamia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain vastaista myös talvikaudella ilman luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa. Kyseisten rakennusten korjaus- tai purkutöihin ryhtyvän tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen. Rakennukset ovat varustettu asemakaavassa lep-merkinnällä. Lepakot ovat rakennuksissa pääosin aktiivisella kaudella ja siirtyvät horrostamaan talveksi toisenlaisiin paikkoihin. Mahdolliset purkutoimet tms. on suositeltavaa tehdä marras-huhtikuussa. Erityisesti toimia on vältettävä lepakoiden lisääntymisaikaan kesä-heinäkuussa.

Pienilmasto

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

Vesistöt

Kaavan edellyttämän vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevesien vaikutuksista pintavesien laatuun ja vesiympäristöön huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavamääräyksiin

on kirjattu Natura-tarvearviossa kuvattuja pintavesivaikutusten lieventämistoimia, kuten suojavyöhykkeiden säilyttäminen rannoilla, hulevesien käsittely viivyttämällä ja suodattamalla sekä ruoppaustarpeen vähentäminen toimintojen sijoittamisen suunnittelulla. Rannan ruoppaaminen ja esimerkiksi laiturirakenteet saattavat edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Rakennusvaiheessa vesi tulee käsitellä Raaseporin Veden rakennustyömaiden vedenkäsittelyoppaan mukaan. Työ aloitetaan rakentamalla kosteikko, johon rakennusvaiheen vedet johdetaan. Vesi rauhoittuu kosteikkoalueella ja veden mukana kulkevat kiinteät aineet laskeutuvat altaan pohjaan ennen kuin vesi virtaa hallitusti mereen.

Ranta-alueilla on suositeltavaa säilyttää puustoinen vyöhyke, joka lieventää myös mahdollisia maarakentamisesta aiheutuvia ravinnevalumia veteen. Mahdollisten hulevesien poistot tulee suunnitella siten, että niistä aiheutuva vesistökuormitus on mahdollisimman vähäinen. Tarvittaessa hulevesistä aiheutuvaa kuormaa voidaan vähentää esimerkiksi hulevesialtaiden avulla. Mahdollisia epäsuoria vaikutuksia, kuten väliaikaista vedenlaadun heikentymistä sedimentaation lisääntymisen myötä, voidaan vähentää suunnittelemalla mahdollisimman vähäistä merenpohjaa muokkaavaa rakentamista.

Rantojen palauttaminen luonnontilaan edellyttäisi lohkarettyttöjen korvaamista hiekalla ja alueelle tyypillisen matalan, 1–2 metriä syvän, moreenipitoisen hiekkatasanteen rakentamista rannan edustalle. Tämä edistäisi myös mahdollisten putkilokasvien leviämistä rantaveteen luoden elinympäristöjä myös muille lajeille (Leinikki 2024). Nämä toimet edistäisivät luonnontilaisuuden palautumista, mutta niitä ei voida katsoa varsinaisiksi rakentamisessa vaadittaviksi lieventämistoimiksi, vaan toteutuessaan nämä toimenpiteet lähinnä edistäisivät lajien ja luontotyyppien suojelun suotuisaa tasoa.

Luonnonsuojelu, Natura 2000

Laaditussa tarveharkinnassa johtopäätöksenä on, että varsinaista Natura-arviointia ei ole tarpeellista tehdä, koska hankkeella ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia Natura-alueella suojeltuihin arvoihin. Kaavahankkeen toteutuminen lisää alueen virkistyskäyttöä loma- ja asuinrakentamisen myötä. Mannerrannan edustan vesialueella ei ole suojeluperusteena olevia luontotyyppejä tai lajeja, eikä alueen käyttötarkoituksen muuttuminen siten voi vaikuttaa suojelua heikentävästi (Keiron). Kaavalla ei synny uusia luonnonsuojelualueita.

Allecon Oy:n tekemän selvityksen perusteella kaava-alueen vesialue on enimmäkseen syvää (Leinikki 2024). Rannan tuntumassa ei ole Natura-alueen suojeluperusteen mukaisia luontotyyppejä eikä edellytyksiä vesilintujen ruokailualueeksi eikä suojellun meriuposkuoriaisen esiintymiselle. Kaava-hanke ei siksi voi välittömästi vaikuttaa suojelun perusteena oleviin luontotyypeihin tai lajeihin. Epäsuoria vaikutuksia voi koitua kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin luontotyypeihin johtuen pienvenesataman rakentamisen aikaisesta sedimentaatiosta. Uimarannan perustaminen kaavoitetulle alueelle saattaa mahdollisesti jopa parantaa rannan luonnontilaisuutta, jos rantaan ja merenpohjaan kertynyt puuaines poistetaan (Alleco). Allecon selvityksessä olevat muutamat alueet, joilla on jonkinlaisia luontoarvoja, on merkitty kaavakarttaan luo-merkinnällä.

Myrholmenin itäpuolella sijaitsee vedenalainen ja suojeltu luontotyyppi ”riutat”. RA-rakentamisella ei katsota olevan suoria vaikutuksia tähän luontotyyppiin, sillä suunnitellut rakentamistoimet eivät kohdistu tälle alueelle. Kaavaluonnoksessa osoitetuilla rakentamistöillä ei ole heikentävää vaikutusta Natura-alueen suojeluperusteina oleviin lajeihin tai luontotyypeihin.

Lieventämistoimenpiteitä ei Natura-alueelle kohdistuvien vähäisten vaikutusten takia tarvitse tehdä. On kuitenkin suositeltavaa yleisten ympäristöä heikentävien vaikutusten takia ehkäistä varsinkin rakentamisaikaisia vaikutuksia.

5.4.4 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Myrholmenin vapaa-ajan asuntoa koskee vesikäymäläkielto.

Vaikutukset ilmastomuutokseen

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty ympäristöhallinnon KILVA-työkalua (Ilmastoestävän kaavoituksen tarkistuslista). Tarkastelun perusteena on, että kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle. Tämä perustellaan sillä, että alue sijoittuu olemassa olevan Harparskog ja Skogbyn kyläkokonaisuuden yhteyteen, missä on asutusta, jonkin verran palveluita ja olemassa olevaa kaupungin yhdyskuntatekniikkaa. Lisäksi alueella on verraten hyvät joukkoliikennemahdollisuudet junaliikenteen ja junaseisakin takia. Alue sijaitsee aluekäytävällä, joka vie Prediumiin ja siellä oleviin palveluihin. Uusi tie, joka on rakennettu Prediumiin kulkee kaava-alueen läpi. Kaavan myötä parannetaan kevyenliikenteen liikkumismahdollisuudet tätä käytävää pitkin. Käytävä jatkuu kunnanrajan ylitse Hangon suuntaan, Lappivkiin, missä on lisää palveluita. Kaava-alueen läheisyydessä on myös muita asemakaavoitettuja alueita.

Asemakaavassa panostetaan mm. erilaisiin virkistysten toimintoihin ja mahdollisuuteen uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Näin ollen tarkastelussa nousivat vahvuuksina esille kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen.

Sen sijaan heikkouksina nousivat liikkumisen tarpeen vähentäminen sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen. Suunnittelualue sijoittuu Skogbyn kylän yhteyteen mutta johtuen etäisyyksistä mm. Tammisaareen ja siellä oleviin työpaikkoihin ja kunnallisiin palveluihin kaavaratkaisu lisää autoliikennettä ja auton käyttötarvetta liikkumismuotona jonkin verran. Alueen suunnittelussa on pyritty kannustamaan kestävämpiin liikkumismuotoihin, kuten jalankulkuun ja pyöräilyyn mahdollistamalla uusia laadukkaita yhteyksiä alueen sisällä ja sen lähialueisiin. Lisäksi suunnittelualueelle on pyritty mahdollistamaan erilaisia työpaikkamahdollisuuksia erikaltaisille toiminnoille. Junayhteys mahdollistaa kestävä työmatkaliikenteen Tammisaareen ja Hankoon sekä pääkaupunkiseudun ja Turun suuntaan.

Suunnittelussa on pintapuoleisesti suoritettu alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen, alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen ja äärevöityvistä

sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen. Alue sijoittuu ilmansuunnallisesti hyvin mutta on altis tuulelle. Alueen suunniteltu rakentaminen on väljää ja sijoitettava annetun alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Alueella on mahdollista huomioida lumen lähisijoittamista eri puolelle. Huleveden käsittelyä ja kaavan vaikutukset pohjaveteen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Uudisrakentaminen ei aiheuta merkittävää uutta metsän kaatamista, koska sijoittuu vanhalle saha-alueelle, joka on ollut ihmisen muokkaama jo pitkään. Vaikka alue on nykyisellään pääosin puutonta, vähentää kaavaratkaisu kuitenkin kasvullista alaa ja tällä on haitallisia ilmasto-vaikutuksia. Muita haitallisia ilmastovaikutuksia mm. liittyvät etenkin maankäytön muutokseen sekä esirakentamisen ja rakentamisen päästöihin. Näitä vaikutuksia pyritään pitämään maltillisina ja mahdollisimman pieninä kaavamaaräyskin ja ohjaamalla rakentamista ilmaston ja muiden luonnonolosuhteiden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja tarkemmalla suunnittelulla, joka hyväksytään ympäristöviranomaisilla.

5.5 Ympäristöhäiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Katso liitteet 1 ja 2, asemakaavakartta sekä kaavamääräykset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttamisaikataulu

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

7 YHTEYSTIEDOT

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

Kaavoituskonsultti:

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

Kirjallinen palaute ja muistutukset voidaan toimittaa seuraavaan osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

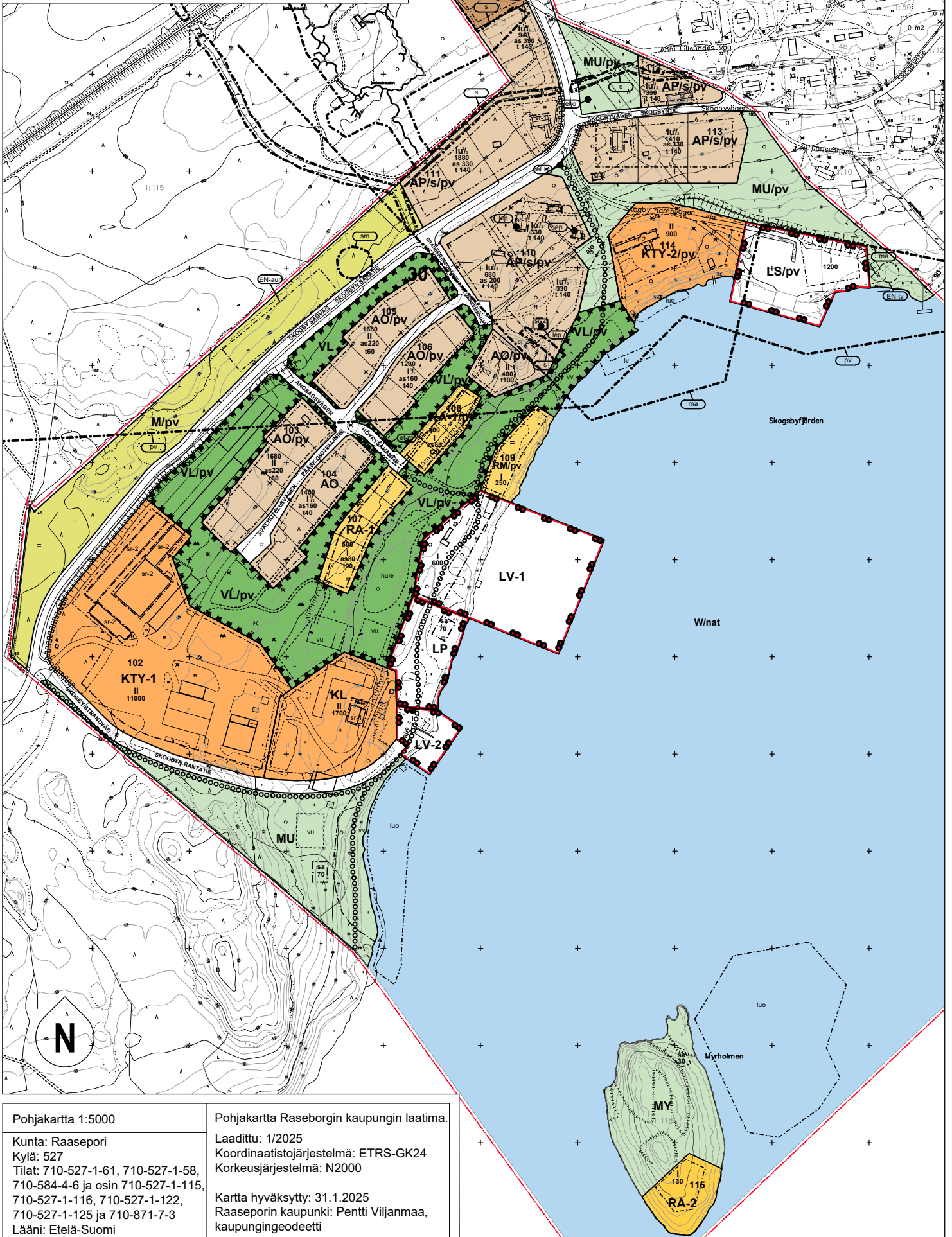
**Skogby strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava**

Plankarta 1:5000

Kaavakartta 1:5000

Ritningsnummer/Piirustusnumero: 21-25 28.8.2025

Bilaga 1 / Liite 1



010 50 100 200 300 400 500 m

RASEBORGS STAD

Skogby strand

DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-73 samt vattenområdet 710-584-4-6 samt delar av fastigheterna 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 och 710-871-7-3.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus

Inom område får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild ekonomibyggnad får till sin våningsyta vara högst 80 v-m².

AP

Kvartersområde för fristående småhus

Inom område får uppföras högst det antal småhus i en bostad i enlighet med i plankartan angivna riktgivande tomtindelning.

AO

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

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

ALP

Kvartersområde för affärsbyggnader

Inom område får uppföras affärsbyggnader, samlingsutrymmen, restaurangutrymmen, inkvarteringsutrymmen samt utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 40% användas för inkvarteringsutrymmen.

KL

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom område får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Av våningsytan får högst 18 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Inom området får uppföras småskaliga vindkraftverk.

KTY-1

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom område får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Därtill får uppföras utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 18 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Områdets verksamhet får inte äventyra grundvattnets kvalitet och tillstånd.

KTY-2

Kvartersområde för fritidsbostäder

Inom område får uppföras fritidsbostäder på högst 80 v-m² i en bostad. För varje bygglats får uppföras en ekonomibyggnad.

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder

Området är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbygglats där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 v-m², en gäststuga på högst 30 v-m² samt en ekonomibyggnad på högst 30 v-m². På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

RA-2

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

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

RM

Hamnområde

Området är ämnat för en mindre allmän hamn där småskalig frakt- och lagerverksamhet som inte orsakar miljöolägenheter eller småskalig passagerartrafik kan utövas.



RAASEPORIN KAUPUNKI

Skogbyn ranta

ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 710-527-1-61 ja 710-527-1-73 sekä vesialuetta 710-584-4-6 sekä osia kiinteistöistä 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 ja 710-871-7-3.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue

Alueella voidaan toteuttaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja. Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m².

Erillispientalojen korttelialue

Alueella saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Asuin, liike-, toimisto- ja lähipalvelurakennusten korttelialue

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

Liikerakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa liikerakennuksia, kokoontumistiloja, majoitustiloja sekä matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta saa enintään käyttää 40% majoitustiloja varten.

Toimitilarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 18 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa rakentaa pienikokoisia tuulivoimaloita.

Toimitilarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta enintään 18% saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueen toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua ja tilaa.

Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 80 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden talousrakennuksen.

Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

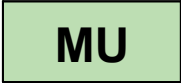
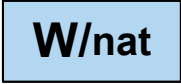
Alue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m², yksi vierasmaja enintään 30 k-m² sekä yksi talousrakennus enintään 30 k-m². RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

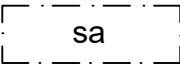
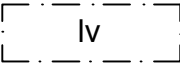
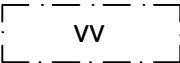
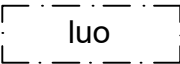
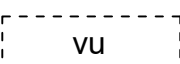
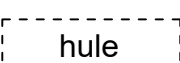
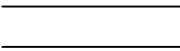
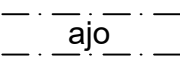
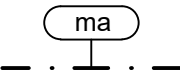
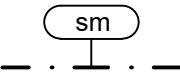
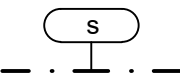
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

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

Satama-alue

Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamatonta tavara- ja varastointitoimintaa tai matkustajaliikennettä.

Småbåtshamn Området är ämnat för småbåtshamn med tillhörande service. Inom området får uppföras byggnader och konstruktioner som betjänar områdets verksamhet.		Venesatama Alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita.
Småbåtsplats Området är ämnat för upplyftning och sjösättning av båtar. Vid hamnens brygga kan tillfälligt angöras.		Venevalkama Alue on tarkoitettu veneiden ylös nostamiseen ja laskemiseen veteen. Sataman laituriin voidaan tilapäisesti kiinnittyä.
Område för allmän parkering Området är ämnat att betjäna småbåtshamnens och strandens rekreatiionsaktivitetens parkeringsbehov.		Yleinen pysäköintialue Alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.
Järnvägsområde		Rautatiealue
Närrekreationsområde Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation.		Lähivirkistysalue Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jotka palvelevat aluella tapahtuvaa virkistystä.
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet Området är i första hand avsett som rekreatiionsområde. Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation. Endast sådan fällning av träd och skog som motiverad med tanke på upprätthållandet av rekreatiionsvärdet är tillåten på området.		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta Alue on ensisijaisesti tarkoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jotka palvelevat alueella tapahtuvaa virkistystä. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisten puiden kaatamista tai metsähakkuuta, joka on perusteltua virkistysarvon säilyttämisen kannalta.
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja
Jord- och skogsbruksområde		Maa- ja metsätalousalue
Vattenområde Område tillhörande nätverket Natura 2000.		Vesialue Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.
Linje 3 meter utanför planeområdet		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
Instruktiv tomtgräns		Ohjeellinen tontin raja
Gräns för delområde		Osa-alueen raja
Kvartersnummer	100	Korttelin numero
Namn på gata	SKOGBYN SAHATIE	Kadun nimi
Stadsdelsnummer	30	Kaupunginosan numero
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnad per byggplats	as220	Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala per rakennuspaikka
Högsta tillåtna våningsyta för ekonomibyggnader per byggplats	t40	Talousrakennusten enimmäisrakennusala per rakennuspaikka
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Våningsantal Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de. Bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.		Kerrosluke Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta		Rakennusala
Byggnadsyta, där det kan uppföras bastu		Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan
Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga		Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin
Simstrand		Uimaranta
Viktigt område med tanke på undervattensmiljön.		Vedenalaisen luonnon kannalta tärkeä alue.
Riktgivande del av område för idrotts- och rekreationsaktiviteter Riktgivande del av område där mindre odlingslotter får anläggas samt uteplaner för bollsporter så som padel eller tennis samt konstruktioner som betjänar dessa.		Ohjeellinen alueen osa urheilu- tai virkistyspalveluille Ohjeellinen alueen osa, jolla voi rakentaa pienimuotoisia viljelypalstoja sekä ulkokenttiä palloilulajeja varten, kuten esimerkiksi padel tai tennis ja niitä palvelevia rakennelmia ja katoksia.
Riktgivande del av område för fördröjning av dagvatten Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning och rening av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning och rening av dagvatten får placeras.		Ohjeellinen alueen osa pintaveden käsittelylle Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytys- tai puhdistamisratkaisuja.
Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden		Osa tonttirajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty
Gata		Katu
Friluftsväg		Ulkoilureitti
Gata		Katu
Område med särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden och där byggd miljö bevaras Nybyggande bör anpassas till Skogbys byabild.		Alue, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään Uudisrakentaminen on sovitava Skogbyn kylämaisemaan.
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Värdefull kulturmiljöhelhet Området är del av byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY. Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid åtgärder som utförs på området bör utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus Alue on osa valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Alueella tehtävistä toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning Fast fornlämning fredad av lag om fornminnen (295/1963). Utgrävning, övertäckning, ändring eller på annat sätt rubbning av objektet är förbjudet. Utlåtande av regionalt ansvarsmuseum (Västra Nylands museum) skall begäras om planer och åtgärder som berör objektet.		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kohde Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
Övrigt kulturarvsområde (krigshistoriskt objekt) På områdets bör historiska, tex. bosättnings-, näringsliv- och krigshistoriska konstruktioner bevaras. Om större planer som gäller för objektet bör förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde) Alueella historialliset, esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Byggnads- och kulturhistoriskt samt för byabilden värdefull byggnad

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

sr-1

Byggnad med värde för byabilden

Byggnad eller konstruktion med värde för byabilden och som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.

sr-2

Område reserverat för solpaneler

EN-aur

Område reserverat för vindkraftverk

EN-tv

Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och av vilket ytvattenekosystem och terrestra ekosystem är direkt beroende

pv

Avfallssorteringspunkt

eko

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20m² stor transformator.

et-m

Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vid ändrings- och rivningsarbeten som berör byggnad bör man innan påbörjandet av arbetet vara i kontakt med statens lov- och övervakningmyndighet.

lep

Almänna bestämmelser

En del av området tillhör värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY). Nybyggandet bör anpassas till områdets miljöförhållanden och kulturlandskap. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid byggnadernas form, höjdläge, fasadmaterial och färgsättning vilka bör anpassas till kulturlandskapet. Inom kvartersområden bör byggnadsgruppväs följas enhetligt byggnadssätt och färgsättning.

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomlarna ska inhägnas med planteringar.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, trafikområde eller lekplats bör planteras. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden. På tomter bör man undvika onödiga terrängskärningar eller utfyllningar. Gårdarnas belysning bör riktas nedåt. Planens tomter och kvarter bör anslutas till områdets kommunalteknik.

Inom AP-, AO-, ALP-, RA- och RM kvartersområden bör trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnadernas takform bör vara sadeltak. Sadeltakens taklutningar bör vara 1:2,5 - 1:1,25. Inom AO-kvartersområden får ekonomibyggnadernas antal per byggplats vara högst två.

Inom kvarteren 103,104, 105, 106, 107 och 108 bör bostadsbyggnadernas åsar riktas mot gata eller körförbindelse.

Vindkraftverk som uppförs på området får vara högst 30 m högt och bör placeras minst 50 m från närmaste bostadsbyggnad.

Inom området bör uppgöras en riktgivande närmiljö- och byggnadssättsbeskrivning.

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokas rakennus

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

Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus

Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus tai rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Aurinkopaneleille varattu alue

Tuulivoimalalle varattu alue

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

Jätteidenlajittelupiste

Sijainniltaan ohjellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennusta koskevissa korjaus- tai purkutöissä tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen.

Yleiset määräykset

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

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

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, liikennöintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Tonteilla vältettävä tarpeettomia maasto- leikkauksia ja täyttöjä. Pihojen valaistus on asuinkortteleilla oltava maltillinen ja suunnattava alas. Kaavan tontit ja korttelit tulee liittää alueelliseen kunnallistekniikkaan.

AP-, AO-, ALP-, RA- ja RM-kortteleissa pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto. Harjakattojen kattokulmat on oltava 1:2,5 - 1:1,25. AO-kortteleissa saa talousrakennusten määrä per rakennuspaikka olla korkeintaan kaksi.

Kortteleissa 103,104, 105, 106, 107 ja 108 asuinrakennusten harjat on suunnattava kadulle tai ajoväylälle päin.

Alueella rakennettava tuulivoimala saa olla enintään 30 m korkea ja sijoitettava vähintään 50 m lähimmästä asuinrakennuksesta.

Alueelle tulee laatia ohjeellinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

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

Vid byggande på områdena ska hänsyn tas till att strandskyddszoner bevaras och att behovet av muddring minskas genom planering av verksamheters placering. Inom planområdet gäller åtgärdsförbud enligt bygglagen 53 §. I enlighet med OAL 91§ överförs hela ansvaret för genomförandet av planen för gator och annat allmänt område till markägaren eller -innehavaren.

Dagvatten

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det områdesvisa dagvattennätet.

Inom grundvattenområde bör motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet, vars utlopp ska ligga utanför grundvattenområdet.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering. Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

På grönområden/gatuområden kan vid behov anläggas terrängstrukturer i nödvändig omfattning med vilka man hanterar och minskar översvämningar, stoppar fast material och orenheter och fördröjer vattnets flöde.

Grundvattnet

Planområdet ligger delvis på grundvattenområde av klass 2E, övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och som upprätthåller ett ekosystem. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggande och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljövårdsmyndigheten.

Parkering

Bilplatser bör på kvartersområden reserveras enligt följande:

AP kvarter: 1,5 bp / bostad

AO kvarter: 2 bp / tomt

ALP kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KL kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KTY-1 kvarter: 1 bp / 150 v-m²

KTY-2 kvarter: 1 bp / 150 v-m²

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

Alueiden rakentamisessa on varauduttava suojavyöhykkeiden säilyttämiseen rannoilla sekä ruoppaustarpeen vähentäminen toimintojen sijoittamisen suunnittelulla. Kaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. AKL 91§:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.

Hulevedet

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

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

Pohjavesialueella on moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausken sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin, jonka purkupaikka on oltava pohjavesialueen ulkopuolella.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Viheralueille/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittavassa laajuudessa maastorakenteita, joilla hallitaan ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoaineita ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osittain muu vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella 2E, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Pysäköinti

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava seuraavasti:

AP-kortteli: 1,5 ap / asunto

AO-kortteli: 2 ap / tontti

ALP-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

KL-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

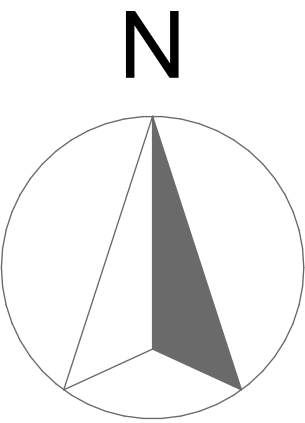
KTY-1-kortteli: 1 ap / 150 k-m²

KTY-2 -kortteli: 1 ap / 150 k-m²

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20____, ____ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20____, ____ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri
Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely		Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen		XX-XX	xx.xx.2025
SFGE, godkännande / KVALT, hyväksyntä		XX-XX	xx.xx.2025
STDS, godkännande / KH, hyväksyntä		XX-XX	xx.xx.2025
PLANLN, godkännande / KAAVALTK, hyväksyntä		20-25	29.10.2025
PLANLN, godkännande / KAAVALTK, hyväksyntä		16-25	24.9.2025
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		4-25	22.4.-23.5.2025
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		4-25	26.3.2025
Offentligt framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		7-24	17.6.-16.8.2024
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		7-24	29.5.2024
PLANLN, PDB / KAAVLTK, OAS			21.6.2023
 RASEBORG RAASEPORI		Skogby strand, detaljplan Skogbyn ranta, asemakaava PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty	
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		28.8.2025	
Beredare/Valmistelija		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	
Arkiveringsnr./Arkistointino.		Johanna Backas	
Ritad av/Piirtänyt		Diarienummer/Diarionumero	
FL		Planebeteckning/Kaavatunnus	
		Ritningsnr./Piirustusno.	
		NS	
		RGB/236/ 10.02.03.00/2022	
		7819	
		21-25	



Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

UTLÅTANDEN

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U 1	Närings- trafik- och miljö- centralen i Nyland (NTM- centralen)	U 1.1 I planförslaget anvisas till skillnad från beredningsskedet en ny byggplats i stället för två till Myrholmen. Trots att det inte är fråga om en stranddetaljplan enligt 73 § i OAL bör det säkerställas att en ny byggplats kan anvisas till ön. Planmaterialet bör kompletteras i fråga om detta. U 1.2 I sitt utlåtande i beredningsskedet tog NTM-centralen upp att enligt innehållskraven för en detaljplan ska det i ett område som planläggs eller i dess närmaste omgivning finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation. NTM-centralen ansåg att det inte är möjligt att placera områden som anvisats med MU-beteckning inom detaljplaneområdet, utan de ska anvisas endera som områden för närrekreation (VL) eller park (VP) i planen. I planförslaget har en del av MU-områdena ändrats till VL-områden, men i planområdet finns fortfarande förhållandevis mycket MU-område i den norra och södra delen av planen. I planlösningen måste man försäkra sig om att planen uppfyller de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL när det gäller rekreatiomsområden. NTM-centralen påminner också om att kommunens underhållsplikt omfattar rekreatiomsområden. U 1.3 NTM-centralen anser vidare att placering av solpaneler i M-området begränsar en mångsidig användning av området för de syften som planbeteckningarna anger. NTM-centralen anser att det område där solpaneler kan placeras borde anvisas endera med områdesreserveringsbeteckning EV (skyddsgrönområde) eller EN (område som betjänar energiförsörjning) med nödvändiga tilläggsbeteckningar (aur).	1.1 Utredningar som gjort under planprocessens gång visar att det på Myrholmen inte finns betydande miljövärden som skulle innebära att en byggplats där inte kan anvisas. Vid terrängbesök har det konstaterats att den utsedda byggplatsen till sina terrängförhållanden kan anses vara lämplig och att byggandet kan anpassas till landskapet. I gällande generalplan finns dessutom en mindre byggrätt för bastu på byggplatsen utsatt och man har då vid generalplanens uppgörande ansett att platsen är byggbar. 1.2 Planområdets rekreatiomsområden (VL) fungerar som området för närrekreation för invånarna och ligger därmed nära den nya bebyggelsen. Runt den gamla bybebyggelsen förändras inte situationen jämfört med nuläget. MU-områdena fungerar också som rekreatiomsområden på samma sätt som skogsområdena inom byområdet hittills. Planområdet ligger på Hangö udd där det finns relativt mycket skogsområden som lämpar sig för rekreation. I planområdet är en större andel av de områden som reserverats för rekreation VL-område (ca 57 %) jämfört med MU-områdesreserveringen (ca 43 %). Utöver detta finns Myrholmens MY-område. Planområdets närhet till havet erbjuder också rekreation i anslutning till båtliv och till exempel fiske. Detta innebär att det kan konstateras att planen uppfyller de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL när det gäller rekreatiomsområden. VL-områdesreserveringarnas omfattning har också förhandlats med Raseborgs stad. 1.3 Inom planläggningen bedömer man att område som möjliggör anläggandet av solpaneler är till sin yta såpass litet att det inte är ändamålsenligt att förse det med en egen områdesbeteckning utan i stället lämpligare med delområdesbeteckning. Området som möjliggör en liten solpark är endast ca 3600 m² stort.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.4 Under punkt 2.2 i planbeskrivningen bör det korrigeras att KTY-området är ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader i stället för ett kvartersområde för affärsverksamhet och att MU-området är ett jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet i stället för ett område för närrekreation. Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) saknas på listan i fråga. U 1.5 I planbestämmelserna hänvisas till 128 § MBL när det gäller tillstånd för miljöåtgärder. Den korrekta hänvisningen är 53 § i byggnadslagen. U 1.6 NTM-centralen framförde i sitt utlåtande i beredningsskedet att den inte kan ta slutlig ställning till planlösningen med tanke på värden av kulturmiljön, eftersom det inte fanns någon kulturmiljöutredning i utlåtandematerialet. I förslagsskedet finns det fortfarande ingen kulturmiljöutredning med i planmaterialet och därför är det inte möjligt att säkerställa att planförslaget har baserat sig på tillräckliga utredningar. Hänvisningen till museets utlåtande räcker inte. NTM-centralen bedömer som självständig statlig myndighet huruvida utredningen är tillräcklig. Skyddsbestämmelserna är korrekta. U 1.7 NTM-centralen anser att de bemötanden som getts till kommentarerna om naturskydd i planens utkastskede och tilläggsutredningarna är tillräckliga. NTM-centralen håller med om slutsatsen till den Natura-behovsprövning som gjorts för planen om att planen inte anses ha några betydande negativa konsekvenser för de naturvärden som utgör grunden för skyddet av Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken och om att en egentlig Naturabedömning inte behöver göras.	<i>1.4 Beskrivningen är korrigerad i enlighet med utlåtandet.</i> <i>1.5 Planbestämmelsen är korrigerad i enlighet med utlåtandet.</i> <i>1.6 Kulturmiljöutredningen föll i misstag bort från den begäran om utlåtande som skickats av staden. Utredningen har skickats separat till NTM-centralen (Henrik Wager), som har konstaterat att utredningen har utarbetats korrekt och att dess slutsatser har beaktats ändamålsenligt i planlösningen.</i> <i>1.7 Antecknas till kännedom.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.8 I planområdet finns enligt utredningar tre föröknings- och rastplatser för fladdermöss i tre olika byggnader. Byggnaderna i fråga är sådana föröknings- och rastplatser som avses i 78 § i naturvårdslagen och enligt lagen är det förbjudet att förstöra eller försvaga dessa arters föröknings- och rastplatser även under vintern utan ett sådant undantag som beskrivs i 83 § i naturvårdslagen. Den som inleder renovering eller rivning av dessa byggnader ska ta kontakt med statens tillstånds- och övervakningsmyndighet innan arbetena inleds. Planbeskrivningens kapitel om fladdermöss bör preciseras i fråga om behovet av tillstånd för eventuella rivningsåtgärder. I planbestämmelsen för byggnader som används av fladdermöss (sr1) bör det komma fram att det finns sådana föröknings- och rastplatser för fladdermöss i byggnaderna som är skyddade genom naturvårdslagen. U 1.9 I detaljplaneförslaget möjliggörs butiks- och affärsbyggande i kvartersområdena KTY-1, KTY-2 och KL. Mängden byggrätt i kvartersområdena har utökats efter beredningsskedet. NTM-centralen lyfter fram att en butik på över 4 000 m²vy definitionsmässigt är en stor detaljhandelsenhet och att den berörs av de särskilda bestämmelserna i 9 kap. i lagen om områdesanvändning. Med en stor detaljhandelsenhet avses enligt 71 d § 2 mom. i lagen om områdesanvändning även en sådan affärskoncentration vars konsekvenser kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet. I detaljplanematerialet ingår ingen handelsutredning. NTM-centralen anser att mängden affärs- och butiksutrymme som möjliggörs genom detaljplanen bör justeras med beaktande av vad som konstateras ovan. Dessutom lyfter NTM-centralen fram att handelns kvalitet bör fastställas i planbestämmelserna så att den stämmer överens med de eftersträvarade funktionerna i området som beskrivs i planbeskrivningen.	<i>1.8 I plankartan förses de ifrågavarande byggnaderna med punktbestämelse lep och med bestämmelse som lyder: Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vid ändrings- och rivningsarbeten som berör byggnad bör man innan påbörjandet arbetet vara i kontakt med statens lov- och övervakningsmyndighet.</i> <i>Planbeskrivningens stycke som berör fladdermöss uppdateras i enlighet med utlåtandet.</i> <i>1.9 I planlösningen minskas den sammanlagda arealen för KTY-1-, KTY-2- och KL-kvartersområdena reserverat för butiks- och affärsbyggande så att arealen är sammanlagt cirka 3 840 m²vy och under 4 000. En betydande del av butiks- och affärsbyggandet ligger i KTY-områden och kommer i praktiken att betjäna verksamheten i KTY-områdena genom småskaliga affärs- och butiksutrymmen. Affärsbyggandet i KL-området betjänar främst turismen och rekreationen i området, vilket definieras i bestämmelsen. I planbeskrivningen lades ett avsnitt till om utredningen av handelns kvalitet. Bakgrundsutredningen över områdets service har uppdaterats till utredning över affärsverksamhet och service.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.10 I planbeskrivningen konstateras att avsikten är att vattentjänsterna i området förverkligas genom att bilda ett nytt vattenandelslag. Däremot konstateras det att syftet är att koppla området till Raseborgs stads kommunalteknik. Det finns orsak att precisera motstridiga skrivningar. U 1.11 Arrangemangen av vattentjänster på Myrholmen nämns inte i planbeskrivningen. Baserat på förbudet mot vattenklosetter kan det antas att ön inte kommer anslutas till avloppsnätet. U 1.12 Detaljplaneområden är vanligtvis vattentjänstverkets verksamhetsområde. Kommunen fattar beslut om verksamhetsområdet för vattentjänster (7 § och 8 § i lagen om vattentjänster). I verksamhetsområdet måste man ansluta sig till näten. U 1.13 NTM-centralen påminner om att i den nya lagen om vattentjänster (SF 40/2025) har det föreslagits att definitionen av vattentjänstverk ändras jämfört med nuvarande. Om verket betjänar över 50 personer är det ett sådant vattentjänstverk som avses i den nya lagen om vattentjänster. Utifrån planen verkar det som att det nya vattenandelslaget skulle vara ett sådant vattentjänstverk som avses i den nya lagen. Det ska säkerställas att vattenandelslaget klarar av att ansvara för den kommande vattenförsörjningen ekonomiskt och på ett ändamålsenligt sätt. U 1.14 Det är bra att planlösningens klimatkonsekvenser har identifierats med hjälp av KILVA-verktyget. Det finns emellertid skäl att kontrollera bedömningen ytterligare. I KILVA-granskingen består den mest centrala frågan som definierar bedömningens resultat av planens läge i förhållande till den befintliga samhällsstrukturen. Enligt bedömningen ligger planen i samhällsstrukturens randområde. NTM-centralen anser att området ligger avskilt från den övriga samhälls-	<i>1.10 I området byggs ett områdesspecifikt vattentjänstsystem som förvaltas av ett privat vattenandelslag. Markägarna i området och Raseborgs stad (Raseborgs vatten) har kommit överens om att vattentjänstsystemet kopplas till Raseborgs stads nät.</i> <i>1.11 Myrholmen kommer inte att anslutas till avloppsnätet och vattenklosett är inte tillåtet på ön.</i> <i>1.12 Se genmäle 1.10.</i> <i>1.13 Antecknas till kännedom.</i> <i>1.14 Valet av områdets placering i KILVA-verktyget har bedömts utifrån att det ligger i anslutning till den befintliga byahelheten som utgörs av Harparskog, Predium och Skogby, där det finns bebyggelse, viss service och befintlig kommunal infrastruktur. Dessutom har området relativt goda kollektivtrafikmöjligheter tack vare tågtrafiken och tåghållplatsen. Området ligger inom en regional korridor som leder till Predium och de tjänster som finns där. Den nya vägen som leder till Predium går genom området. I och med planen förbättras lättrafikens möjligheter längs denna korridor. Korridoren</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		strukturen, särskilt med tanke på de funktioner som ingår i planen. Av denna orsak bör bedömningen och behandlingen av den i planbeskrivningen ses över. U 1.15 I planbeskrivningen nämns de negativa klimatkonsekvenser som orsakas av den ökande trafiken och den nya infrastrukturen. Konsekvenserna ansågs emellertid inte vara betydande. Det finns skäl att motivera detta. Övriga negativa konsekvenser ska också nämnas som en del av granskningen. Dessa ansluter framför allt till ändringen av markanvändningen, förbyggnadsarbetena och de utsläpp som byggnadsarbetena orsakar. Eftersom planlösningen ökar samhällsstruktur som är beroende av personbil står den åtminstone i fråga om detta i konflikt med stadens klimatmål. Av Raseborgs stads utsläpp har 35 procent sitt ursprung i vägtrafiken. Det finns skäl att behandla dessa negativa konsekvenser av trafiken i planbeskrivningen. U 1.16 I fråga om ändringen av markanvändningen bör det beaktas att även om området i nuläget främst är trädöst minskar planlösningen den vegetationstäckta ytan betydligt, vilket har negativa konsekvenser för klimatet. Det bör också korrigeras att byggande i trä inte kan kompensera för de förlorade träden, utan klimatfördelarna och -nackdelarna bör undersökas separat från varandra. I fråga om utsläpp från förbyggnadsarbetena och utsläppen från byggnadsarbetena bör det beaktas att bebyggandet av området förutsätter att ny infrastruktur byggs helt i ett nytt område. U 1.17 I planbestämmelserna ingår åtgärder som lindrar ytvattenkonsekvenserna, men i beskrivningen behandlas knappt hur vatten från byggarbetsplatsen samt dagvatten från vattenbyggnadsarbeten och funktioner påverkar ytvattnets kvalitet och vattenmiljön. Beskrivningen bör kompletteras i fråga om detta.	<i>fortsätter över kommungränsen mot Hangö, Lappvik, där det finns fler tjänster. Det finns även andra områden med detaljplan i närheten av planområdet.</i> <i>1.15 Planbeskrivningen är utökad med motiveringar. En betydande del av den befintliga trafiken i området utgörs av befintlig extern genomfartstrafik, främst till Predium. Den externa trafiken är till stor del säsongsbetonad och är som störst under båt- och stugsäsongen. I och med detaljplanen ökar invånarantalet i området och i samband med det även trafikmängderna. Baserat på uppgjord trafikanalys hålls den nuvarande trafiken även fortsättningsvis större än den biltrafik som uppstår av den nya markanvändningen i planen. Den nya markanvändningen beräknas generera cirka 220 fordon per dygn, vilket är en förhållandevis liten mängd.</i> <i>1.16 Antecknas till kännedom. I planbeskrivningen är skrivelsen om träbyggandet korrigerad. Vad gäller byggandet och förbyggandets utsläpp se genmäle 1.17.</i> <i>1.17 Till planbeskrivningen har tillagts avsnitt om vattenbyggandets och funktionernas byggplats- och dagvatteninverkan på ytvattnets kvalitet och vattenmiljön. Vattenbyggandets och funktionernas byggplats- och dagvatten kan försämra ytvattnets och vattenmiljön på olika sätt. Vattnet för med sig fasta partiklar och näringsämnen som förorenar vattnet och bidrar till övergödning, vilket ökar risken för skadliga bakterier och mikroplaster. Därtill kan de förorena grundvattnet om marken inte är genomsläpplig.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökes- kus (ELY-keskus)	U 1.18 Utlåtandet från beredningsskedet har beaktats i fråga om grundvatten. NTM-centralen lyfter ytterligare fram att grundvattenbestäm- men bör gälla hela kvartersområdet åtminstone i en situation där grund- vattenområdets gräns korsar kvarteret. U 1.1 Kaavaehdotuksessa Myrholmenin saareen on osoitettu valmiste- lulaiheesta poiketen kahden sijaan yksi uusi rakennuspaikka. Vaikka kyseessä ei ole AKL 73 §:n mukainen ranta-asemakaava, tulee varmis- tua siitä, että saareen voidaan osoittaa uusi rakennuspaikka. Kaava-ai- nestoa tulee tältä osin täydentää. U 1.2 ELY-keskus toi valmisteluvaiheen lausunnossa esille, että ase- makaavan sisältövaatimusten mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkis- tykseen soveltuvia alueita. ELY-keskus katsoi, että asemakaava-alu- een sisälle ei voida sijoittaa MU-alueita, vaan ne tulee osoittaa kaa- vassa joko lähivirkistysalueiksi (VL) tai puistoiksi (VP). Kaavaehdotuk- sessa osa MU-alueista on muutettu VL-alueiksi, mutta kaava-alueella on edelleen verrattain paljon MU-aluetta kaavan pohjois- ja etelä- osassa. Kaavaratkaisussa pitää varmistua, että kaava täyttää AKL 54 §:n mukaiset asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset	<i>Riskerna förebyggs genom att man börjar med byggandet av dagvattenbas- sängerna så att dagvatten från andra byggaktiviteter kan ledas genom dem. Byggherren bör följa Raseborgs stads riktlinjer för hantering av byggplats- vatten. Det kan vara lämpligt att använda till exempel slitduk vid vattenbyg- gande. De exakta metoderna definieras i samband med ansökan om vat- tentillstånd och i den plan för grundvattenhantering som bör uppgöras. Byggande och schaktning av mark samt uppförande av byggnader och an- läggningar ska ske på ett sådant sätt att grundvattnets kvalitet inte försäm- ras och grundvattennivån inte ändras.</i> <i>1.18 Antecknas för kännedom. I bestämmelserna tillades en /pv-bestäm- melse som anges för kvarter som ligger i grundvattenområdet eller där grundvattenområdets gräns korsar kvarteret.</i> <i>1.1 Kaavaprosessin aikana tehdyt selvitykset osoittavat, ettei Myrholme- nilla ole merkittäviä luontoarvoja, jotka tarkoittaisivat, ettei sinne voi osoit- taa rakennuspaikkaa. Maastokäynnin yhteydessä todettiin, että osoitetun rakennuspaikan maasto-olosuhteet ovat sopivat ja että rakentaminen voi- daan sovittaa maisemaan. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspai- kalle on osoitettu pienempi rakennusoikeus saunaa varten ja tällöin yleis- kaavan laadinnan yhteydessä on katsottu, että paikka soveltuu rakentami- seen.</i> <i>1.2 Kaava-alueen virkistysalueet (VL) toimivat asutuksen lähivirkistysalu- eina ja sijoittuvat täten lähelle uutta asutusta. Vanhan kylän asutuksen ympäriällä nykytilanne ei muutu. MU-alueet toimivat myös virkistysalueina, kuten kyläalueen sisällä olevat metsäalueet ovat tähän asti toimineet. Kaava-alue sijaitsee Hangan niemellä, missä on suhteellisen paljon met- säalueita, jotka soveltuvat virkistykseen. Kaava-alueella virkistykseen vara- tuista alueista suurempi osa on VL-aluetta (n. 57%) verrattuna MU-alueva- raukseen (n. 43%). Lisäksi on Myrholmenin MY-alue. Kaava-alueen lähei- syys mereen tarjoaa myös veneilyyn ja esim. kalastukseen liittyvää virkis- tystä. Täten voidaan sanoa, että kaava täyttää AKL 54 §:n mukaiset</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		virkestysalueiden osalta. ELY-keskus muistuttaa myös, että virkestys-alueisiin sisältyy kunnan ylläpitovelvollisuus. U 1.3 ELY-keskus katsoo edelleen, että aurinkopaneelien sijoittaminen M- alueelle rajoittaa alueen monipuolista käyttöä kaavamerkin- nän osoittamiin tarkoituksiin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alue, jolle aurinkopaneelien on mahdollista sijoittaa, olisi hyvä osoit- taa joko aluevarausmerkinnällä EV (suojaviheralue) tai EN (energia- huoltoa palveleva alue) tarpeellisin lisämäärein (aur). U 1.4 Kaavaselostuksen kohtaan 2.2 tulee korjata, että KTY-alue on lii- ketoiminnan korttelialueen sijaan toimitilarakennusten korttelialue ja MU-alue on lähivirkestysalueen sijaan maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Liikerakennusten korttelialue (KL) puuttuu kyseisestä listasta. U 1.5 Kaavamääräyksissä viitataan MRL:n 128 §:ään maisematyöluvan osalta. Oikea viittaus on rakentamislain 53 §. U 1.6 ELY-keskus lausui valmisteluvaiheessa, että se ei voi ottaa lo- pullisesti kantaa kaavaratkaisuun kulttuuriympäristön vaalimisen nä- kökulmasta, koska kulttuuriympäristöselvitystä ei ollut lausuntoai- neistossa. Ehdotusvaiheessa kulttuuriympäristöselvitystä ei ole edel- leenkään kaava-aineistossa, minkä vuoksi ei voi varmistua, että kaa- vaehdotus on perustunut riittäviin selvityksiin. Viittaus museon lau- suntoon ei ole riittävä. ELY-keskus arvioi itsenäisenä valtion viran- omaisena selvityksen riittävyyden. Suojelumääräykset ovat asianmu- kaiset. U 1.7 ELY-keskus katsoo, että kaavan luonnosvaiheessa annettuihin luonnonsuojelua koskeviin kommentteihin annetut vastineet ja lisä- selvitykset ovat riittäviä. ELY-keskus yhtyy kaavaa varten toteutetun	asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset virkestysalueiden osalta. VL- aluevarausten laajuudesta on myös neuvoteltu Raaseporin kaupungin kanssa. 1.3 Kaavoituksessa arvioidaan, että aurinkopaneelille soveltuva alue on pinta-alaltaan niin pieni, ettei ole tarkoituksenmukaista osoittaa alueelle erillistä aluemarkintaa, vaan osa-aluemerkintä soveltuu paremmin. Alue, jolle on mahdollista rakentaa pieni aurinkopuisto, on pinta-alaltaan vain n. 3 600 m². 1.4 Selostus on korjattu lausunnon mukaisesti. 1.5 Kaavamääräykset on korjattu lausunnon mukaisesti. 1.6 Laadittu kulttuuriympäristön selvitys jäi vahingossa pois kaupungin lä- hettämästä lausuntopyynnöstä. Selvitys on lähetetty erikseen ELY-keskuk- selle (Henrik Wager), joka on todennut, että selvitys on asianmukaisesti laadittu ja sen johtopäätökset on huomioitu kaavaratkaisussa asianmukai- sesti. 1.7 Merkitään tiedoksi.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Natura-tarveharkinnan johtopäätökseen, että kaavalla ei katsota olevan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisille luonnonarvoille eikä varsinaista Natura-arviointia tarvitse tehdä. U 1.8 Kaava-alueella sijaitsee selvitysten perusteella kolme lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa kolmessa eri rakennuksessa. Kyseiset rakennukset ovat luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittamia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain vastaista myös talvikaudella ilman luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa. Kyseisten rakennusten korjaus- tai purkutöihin ryhtyvän tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen. Kaavaselostuksen lepakoita käsittelevää kappaletta tulee täsmentää mahdollisten purkutoimien luvitustarpeen osalta. Lepakoiden käyttämien rakennusten (sr1) määräyksestä kaavakartalla tulee käydä ilmi, että rakennuksissa sijaitsee luonnonsuojelulailla suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja." U 1.9 Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan myymälä- ja liikerakentamista KTY-1-, KTY-2- ja KL-korttelialueilla. Korttelialueiden rakennusoikeuden määrää on lisätty valmisteluvaiheen jälkeen. ELY- keskus tuo esiin, että yli 4000 k-m²:n kokoinen myymälä on määritelmällisesti vähittäiskaupan suuryksikkö, ja sitä koskevat alueidenkäyttölain 9a luvun erityiset säännökset. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan alueidenkäyttölain 71 d §:n 2. momentin mukaisesti myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Asemakaava-aineistoon ei sisälly kaupan selvitystä. ELY-keskus katsoo, että asemakaavalla mahdollistettavan liike- ja myymälätilan	<i>1.8 Kaavakarttaan kyseiset rakennukset varustetaan pistemääräyksellä lep ja määräysmuodolla: Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennusta koskevissa korjaus- tai purkutöissä tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen.</i> <i>Kaavaselostuksen lepakoita käsittelevää kappaletta täsmennetään lausunnon mukaisesti.</i> <i>1.9 Kaavaratkaisussa vähennetään KTY-1-, KTY-2- ja KL-korttelialueiden yhteen laskettu kerrosala varattuna myymälä- ja liikerakentamiselle siten, että se on yhteensä n. 3840 k-m² ja alle 4000. Merkittävä osa myymälä- ja liikerakentaminen sijoittuu KTY-alueille ja tulee käytännössä palvelemaan KTY-alueilla tapahtuvaa toimintaa pienimuotoisilla liike- ja myymälätiloilla. KL-alueen liikerakentaminen palvelee lähinnä alueella tapahtuvaa turismia, matkailua ja virkistystä, kuten määräyksessä on määritetty. Kaavaselostukseen on lisätty osio, joka sisältää selvitystä kaupan laadusta. Taustaselvityksenä toiminut selvitys alueen palveluista on päivitetty olemaan kauppa- ja palveluselvitys.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		määrää tulee tarkistaa edellä todettu huomioiden. Lisäksi ELY-keskus tuo esiin, että kaupan laatu tulee määrittää kaavan määräyksissä vastaamaan selostuksessa kuvattuja, alueelle tavoiteltavia toimintoja U 1.10 Kaavaselostuksessa todetaan, että alueen vesihuolto aiotaan toteuttaa muodostamalla uusi vesiosuuskunta. Toisaalla kuitenkin todetaan, että tavoitteena on kytkeä alue Raaseporin kaupungin kunnallistekniikkaan. Ristiriitaisia kirjauksia on syytä tarkentaa. U 1.11 Myrholmenin saaren vesihuollon järjestämisestä ei ole mainintaa kaavaselostuksessa. Vesikäymäläkiellon perusteella voidaan olettaa, että saarta ei olla liittämässä viemäriverkostoon. U 1.12 Asemakaava-alueet ovat pääsääntöisesti vesihuoltolaitoksen toiminta- aluetta. Kunta päättää vesihuollon toiminta-alueesta (VHL 7§ ja 8 §). Toiminta-alueella verkostoihin on liityttävä. U 1.13 ELY-keskus muistuttaa, että uudistuvassa vesihuoltolaissa (HE 40/2025) vesihuoltolaitoksen määritelmä on esitetty muutettavaksi nykyiseen verrattuna. Jos laitos palvelee yli 50 henkilöä, on se uudistuvan vesihuoltolain tarkoittama vesihuoltolaitos. Kaavan perusteella näyttää siltä, että uusi vesiosuuskunta tulisi olemaan uudistuvan vesihuoltolain tarkoittama vesihuoltolaitos. Perustettaessa uutta vesiosuuskuntaa tulee varmistua, että se kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti. U 1.14 On hyvä, että kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on tunnistettu KILVA- työkalun avulla. Arviointia on syytä kuitenkin vielä tarkistaa. KILVA- tarkastelussa keskeisin ja arvioinnin tulosta määrittävä kysymys koskee suunnitelman sijaintia suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tehdyn arvioinnin mukaan suunnitelma on yhdyskuntarakenteen reuna-alueella. ELY-keskus katsoo, että alue sijaitsee erillään muusta yhdyskuntarakenteesta, etenkin kun	<i>1.10 Alueelle rakennetaan alueellinen vesihuoltojärjestelmä, joka hallinnoi yksityinen vesiosuuskunta. Alueen maanomistajat ja Raaseporin kaupunki (Raaseporin vesi) ovat sopineet, että vesihuoltojärjestelmä kytketään Raaseporin kaupungin verkostoon.</i> <i>1.11 Myrholmen ei olla liittämässä viemäriverkostoon ja saarella on vesikäymäläkielto.</i> <i>1.12 Katso vastine 1.10.</i> <i>1.13 Merkitään tiedoksi.</i> <i>1.14 Alueen sijainti KILVA-työkalussa on arvioitu sen perusteella, että se sijoittuu nykyisten Harparskogin, Prediumin ja Skogbyn muodostaman kyläkokonaisuuden yhteyteen, missä on asutusta, jonkin verran palveluita ja olemassa olevaa kaupungin yhdyskuntatekniikkaa. Lisäksi alueella on verraten hyvät joukkoliikennemahdollisuudet junaliikenteen ja junaseisakin takia. Alue sijaitsee aluekäytävällä, joka vie Prediumiin ja siellä oleviin palveluihin. Uusi tie, joka on rakennettu Prediumiin kulkee kaava-alueen läpi.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		huomioidaan kaavan sisältämät toiminnot. Tämän johdosta arviointia ja sen käsittelyä kaavaselostuksessa on tarkistettava. 1.15 Kaavaselostuksessa on mainittu lisääntyvän liikenteen ja uuden infrastruktuurin rakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset. Vaikutuksia ei kuitenkaan pidetty merkittävänä. Tämä on syytä perustella. Muut haitalliset ilmastovaikutukset on myös mainittava osana tarkastelua. Nämä liittyvät etenkin maankäytön muutokseen, esirakentamisen ja rakentamisen päästöihin. Kaavaratkaisun lisätessä henkilöautoilusta riippuvaista yhdyskuntarakennetta, on se ainakin tältä osin ristiriidassa kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa. Raaseporin kaupungin päästöistä 35 prosenttia on peräisin tieliikenteestä. Näitä liikenteen haitallisia ilmastovaikutuksia on syytä käsitellä kaavaselostuksessa. U 1.16 Maankäytön muutoksen osalta on huomattava, että vaikka alue on nykyisellään pääosin puutonta, vähentää kaavaratkaisu kasvullista alaa huomattavasti ja tällä on haitallisia ilmastovaikutuksia. On myös syytä korjata, että puurakentamisella ei voida kompensoida menetettyä puustoa, vaan ilmastohyödyt ja haitat on tarkasteltava toisistaan erillisinä. Esirakentamisen ja rakentamisen päästöjen osalta on huomattava, että alueen rakentaminen edellyttää uuden infrastruktuurin rakentamista kokonaisuudessaan uudelle alueelle. U 1.17 Kaavamääräyksiin on kirjattu pintavesivaikutusten lieventämistoimia, mutta selostuksessa ei ole juuri käsitelty kaavan edellyttämän vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevesien vaikutuksia pintavesien laatuun ja vesiympäristöön. Selostusta tulee tältä osin täydentää.	<i>Kaavan myötä parannetaan kevyenliikenteen liikkumismahdollisuudet tätä käytävää pitkin. Käytävä jatkuu kunnanrajan ylitse Hangon suuntaan, Lappvikiin, missä on lisää palveluita. Kaava-alueen läheisyydessä on myös muita asemakaavoitettuja alueita.</i> <i>1.15 Kaavaselostukseen on lisätty perusteluita. Alueen olevasta liikenteestä merkittävä osa on nykyistä ulkopuolista läpimenoliikennettä, lähinnä Prediumiin suuntautuvaa asiointia. Ulkopuolinen liikennöinti on pitkälti sesonkiaikaista ja suurimmillaan veneily- ja mökkeilysesongin aikana. Asemakaavan myötä alueen asukasmäärä kasvaa ja sitä mukaan liikennemäärät myös kasvavat. Tehdyn liikennetarkastelun perusteella nykyinen liikennöinti pysyy edelleen suurempana kuin asemakaavan uuden maankäytön tuottama autoliikenne. Uuden maankäytön tuotos on arvioitu olevan n. 220 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on suhteellisen pieni määrä.</i> <i>1.16 Merkitään tiedoksi. Selostuksessa kyseinen asia puurakentamisen osalta on korjattu. Esirakentamisen ja rakentamisen päästöjen osalta, kts. vastine 1.17.</i> <i>1.17 Selostukseen on lisätty osioita vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevesien vaikutuksista pintavesien laatuun ja vesiympäristöön. Vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevedet voivat heikentää pintavesien laatua ja vesiympäristöä monin tavoin. Kyseiset vedet kuljettavat mukanaan kiintoaineita ja ravinteita, jotka samentavat vettä ja edistävät rehevöitymistä, lisäten haitallisten bakteerien ja mikromuovien riskiä. Lisäksi ne voivat kuormittaa pohjavesiä, jos maaperä ei ole läpäisevää. Riskit</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.18 Valmisteluvaiheen lausunto on otettu huomioon pohjavesien osalta. ELY-keskus tuo vielä esiin, että pohjavesimääräys on hyvä antaa koko korttelialueelle ainakin tilanteissa, joissa pohjavesialueen raja halkaisee korttelin.	<i>ehkäistään aloittamalla hulevesialtaiden toteuttamisesta, jotta muun rakentamisen yhteydessä muodostuvat työmaavedet voidaan ohjata niiden kautta. Hankkeeseen ryhtyvän on noudatettava Raaseporin kaupungin työmaavesiohjetta. Vesirakentamisen yhteydessä voisi olla suositeltavaa käyttää esim. silttiverhoa. Tarkat menetelmät määritellään haettavan vesiluvan ja laadittavan pohjaveden hallintasuunnitelman yhteydessä. Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.</i> <i>1.18 Merkitään tiedoksi. Määräyksiin on lisätty /pv-määräys, joka merkitään kortteleille, jotka ovat joko pohjavesialueen alueella tai jossa pohjavesialueen raja halkaisee korttelin.</i>
U 2	Västra Nylands museum	U 2.1 I fråga om den byggda miljön, landskapet och byggnadsskyddet har museet inte sett något hinder för att det tidigare sågområdet ska kunna planläggas för nytt bruk. På grund av områdets kulturmiljövärden som är betydande på landskapsnivå och nationell nivå har museet i alla skeden ansett att det är viktigt att nybyggnationen passar in i landskapet och miljön och har önskat att även det kommande byggnadsbeståndet och områdets historiska samhällsstruktur beaktas i planen och placeringen av nya byggnader. U 2.2 Som stöd för beredningen av planen gjordes i god tid kulturmiljöutredningen Skogby såg–Raseborg (Arkitektitöimisto Kristina Karlsson 27.1.2023). Utredningen var högklassig och dess rekommendationer har beaktats väl vid utarbetandet av planen. U 2.3 I utkastskedet framförde museet vissa preciseringar i planbe-teckningarna och -bestämmelserna och de har nu lagts till i planförslaget. Museet ber att ett omnämnande om att ett utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) ska begäras i fråga om	2.1 Antecknas till kännedom. 2.2 Antecknas till kännedom. 2.3 Antecknas till kännedom, ma-bestämmelsen och planbeskrivningen är kompletterade i enlighet med utlåtandet.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		åtgärder och planer som berör RKY-området ska läggas till i bestämmelsetexten för ma-beteckningen. Det ma-område som anvisas i planen är en del av två separata och ett delvis överlappande RKY-område: <i>Skogby masugn och sågområde</i> (RKY 2009) samt <i>Krigshistoriska objekt vid Hangö udd</i> (RKY 2009). På sidorna 7, 15 och 43 i planbeskrivningen vore det dessutom bra att korrigera det senare RKY-områdets namn i dess officiella form. I texten står det nu en aning felaktigt <i>Hangoniemen sotahistorialliset kohteet</i>, medan den korrekta formen är <i>Hankoniemen sotahistorian kohteet</i>. I övrigt anser museet att planförslagets riktlinjer till största delen är bra och kan understödhas, och i det här skedet har museet inget övrigt att kommentera med tanke på den byggda kulturmiljön, landskapet eller byggnadsskyddet. U 2.4 Planbestämmelserna för fornlämningen och de övriga kulturarvsobjekten är ändamålsenliga. Beteckningarna på plankartan är till största delen korrekta, men avgränsningen av objektet Harparskogslinjen 25 bör justeras på plankartan. Geometrin för avgränsningen av arkeologiska kulturarvsobjekt finns tillgängliga i elektronisk form via Museiverkets gränssnittstjänst (WMS/WFS/ArcGIS Feature Service) på adressen https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristo-en-paikka-tietoaineisto. U 2.5 I planbeskrivningen (s. 4) bör punkten <i>Arkeologisk inventering 2023 (Museiverket)</i> i förteckningen över utredningar som gjorts för planprojektet korrigeras till formen ”Arkeologisk inventering 2023 (Museiverkets arkeologiska fälttjänster)”, eftersom inventeringen inte har gjorts som ett tjänstearbete av Museiverkets provgrävningsgrupp utan som en avgiftsbelagd beställningsundersökning av Arkeologiska fälttjänster (ARKE).	2.4 Områdesreserveringen för Harparskog-linje 25 har granskats i plankartan. 2.5 Formuleringen är korrigerad i planbeskrivningen.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Länsi-Uudenmaan mu- seo	U 2.6 I planområdet finns många typer av kulturarvsvärden, och de inventeringsobjekt som konstaterats i de arkeologiska inventeringarna och inventeringarna av den byggda kulturmiljön är överlappande men inte helt sammanfallande. Av denna orsak vore det bra att precisera terminologin för den byggda kulturmiljön och det arkeologiska kulturarvet på några ställen. I planbeskrivningen (s. 15) vore det för det första bra att ändra rubriken <i>Muinaismuistot ja arkeologinen perintö</i> till formen ”Muinaisjäänökset ja muu arkeologinen perintö”. De arkeologiska objekten i området består främst av övriga kulturarvsobjekt som kan ingå i RKY-objekt och på sidan 15 i planbeskrivningen vore det bra att tillägga ordet <i>myös</i> vid punkten ”<i>jotka ovat myös valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä</i>”. U 2.7 När det gäller undervattenskulturarvet har Västra Nylands museum varit i kontakt med Museiverket. En arkeologisk undervattensinventering har gjorts i planområdet 2024. Baserat på den vet man att det inte finns några undervattensfornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt i området som borde beaktas i planeringen. U 2.1 Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta museo ei ole nähnyt estettä entisen saha-alueen kaavoittamiseksi uuteen käyttöön. Alueen maakunnallisten ja valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen vuoksi museo on pitänyt kaikissa vaiheissa tärkeänä, että uudisrakentaminen sopii maisemaan ja miljööseen ja toivonut, että myös oleva rakennuskanta ja alueen historiallinen yhdyskuntarakenne otetaan huomioon kaavassa ja uudisrakentamisen sijoittelussa. U 2.2 Kaavavalmistelun tueksi on laadittu hyvissä ajoin kulttuuriympäristöselvitys <i>Skogbyn saha - Raasepori</i> (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 27.1.2023). Selvitys on laadukas, ja sen suositukset oli otettu hyvin huomioon jo kaavaluonnoksessa.	2.6 Planbeskrivningen är korrigerad i enlighet med utlåtandet. 2.7 Antecknas till kännedom. 2.1 Merkitään tiedoksi. 2.2 Merkitään tiedoksi.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 2.3 Luonnosvaiheessa museo esitti joitakin tarkennuksia kaavamerkintöihin ja määräyksiin, ja ne on nyt lisätty kaavaehdotukseen. Museo pyytää vielä lisäämään ma-merkinnän määräystekstiin maininnan, että ma-alueella tehtävistä toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Kaavassa osoitettu ma-alue on osa kahta erillistä ja osittain päällekkäistä RKY-aluetta: <i>Skogbyn masuuni ja sahan alue</i> (RKY 2009) sekä <i>Hankoniemen sotahistorian kohteet</i> (RKY 2009). Lisäksi kaavaselostuksen sivuilla 7, 15 ja 43 jälkimmäisen RKY-alueen nimi olisi hyvä korjata sen viralliseen muotoon. Tekstissä lukee nyt hieman virheellisesti <i>Hangoniemen sotahistorialliset kohteet</i>, kun oikea muoto on <i>Hankoniemen sotahistorian kohteet</i>. Muilta osin museo pitää esitettyä kaavaehdotusta linjauksiltaan pääosin hyvänä ja kannatettavana eikä museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista. U 2.4 Muinaisjäännöksen ja muiden kulttuuriperintökohteiden kaavamääräykset ovat asianmukaisia. Merkinnät kaavakarttaan ovat pääosin oikein, mutta Harparskog-linja 25 - kohteen aluerajaus tulee vielä tarkistaa kaavakarttaan. Arkeologisten kulttuuriperintökohteiden aluerajausten geometriat ovat saatavilla sähköisessä muodossa Museoviraston ylläpitämän rajapintapalvelun (WMS/WFS/ArcGIS Feature Service) kautta osoitteesta https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristoen-paikkatietoaineistot. U 2.5 Kaavaselostuksessa (s. 4) kaavahanketta tehtyjen selvitysten luettelossa kohta <i>Arkeologinen inventointi 2023 (Museovirasto)</i> on korjattava muotoon "Arkeologinen inventointi 2023 (Museoviraston arkeologiset	2.3 Merkitään tiedoksi, ma-määräys ja kaavaselostuksessa olevat kohdat on täydennetty lausunnon mukaisesti. 2.4 Harparskog-linja 25 aluerajaus on tarkistettu kaavakartassa. 2.5 Muoto on korjattu kaavaselostuksessa.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		kenttäpalvelut)", sillä inventointia ei ole suorittanut Museoviraston koe- kaivausryhmä virkatyönä vaan Arkeologiset kenttäpalvelut (ARKE) mak- sullisena tilaustutkimuksena. U 2.6 Kaava-alueella on monenlaisia kulttuuriperintöön liittyviä arvoja ja arkeologisissa inventoinnissa ja rakennetun kulttuuriympäristön inven- toinneissa todetut inventointikohteet limittyvät mutta eivät ole täysin yhteneviä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuripe- rinnön terminologiaa ja kohdenimityksiä olisi tästä syystä hyvä täsmen- tää muutamassa kohdassa. Kaavaselostuksessa (s. 15) otsikko <i>Mui- naismuistot ja arkeologinen perintö</i> olisi ensinnäkin hyvä muuttaa muo- toon "Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen perintö". Alueen arkeolo- giset kohteet ovat pääosin muita kulttuuriperintökohteita, jotka voivat si- sältyä RKY-kohteisiin, ja kaavaselostuksen sivulle s. 15 olisi siksi hyvä lisätä myös-sana kohtaan "<i>jotka ovat myös valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä</i>". U 2.7 Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta Länsi-Uudenmaan museo on ollut yhteydessä Museovirastoon. Kaava-alueella on tehty arkeologi- nen vedenalaisinventointi 2024. Sen perusteella tiedetään, että alueella ei ole vedenalaisia muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökoh- teita, joita olisi tarpeen huomioida kaavoituksessa.	2.6 Kaavaselostus on korjattu lausunnon mukaisesti. 2.7 Merkitään tiedoksi.
U 3	Miljö- och byggnads- nämnden 21.5.2025 §103 I egenskap av miljö- vårdsmyndighet Ympäristö- ja rakennus- lautakunta 21.5.2025 §103	U 3.1 De fyra områden som i undervattenskarteringen konstarternas vara värdefullare eller ha en mångsidigare undervattensvegetation kunde markera i planen, så att de lättare kan beaktas i samband med eventuella muddrings- eller andra undervattensarbeten i området. I öv- rigt har den kommunala miljöförvaltningsmyndigheten inget att anmärka på planförslaget. U 3.1 Ne neljä aluetta, jotka vedenalaisen luonnon inventoinnissa todet- tiin arvokkaammiksi tai monimuotoisemman vedenalaiskasvillisuuden alueiksi, voisi merkitä kaavaan, jotta ne olisi helpompi huomioida	3.1 Antecknas för kännedom. Av ifrågavarande områden befinner sig tre inom planområdet. Dessa tre områden förses i planen med luo-beteckning som viktigt område med tanke på undervattensmiljön, så att de lättare kan beaktas i samband med eventuella muddrings- eller andra undervattens- arbeten i området. 3.1 Merkitään tiedoksi. Kyseessä olevista alueista kolme sijoittuu kaava- alueelle. Kolme kyseistä aluetta osoitetaan kaavassa luo-merkinnällä ve- denalaisen luonnon kannalta tärkeä alue, jolloin alueet on helpompi

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Ympäristönsuojeluviran- omaisena	mahdollisten ruoppaus- tai muiden vedenalaisten töiden yhteydessä. Muilta osin kunnallisella ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	<i>huomioida mahdollisten ruoppaus- tai muiden vedenalaisten töiden yhteydessä alueella.</i>
U 4	Miljö- och byggnads- nämnden 21.5.2025 §102 I egenskap av byggnads- tillsynsmyndighet	4.1 Ändring av planbestämmelsen AP. "Inom AP kvartersområden får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 v-m²." Tillägg: "Ekonomibyggnader får uppföras utöver den angivna byggnadsrätten i enlighet med kommunens byggnadsordning." Ekonomibyggnadernas byggrätt ska framgå i beskrivningen Motivering: Byggnadsordningen har inte en fastställd byggrätt för ekonomibyggnader. Endast maximala byggrätten för ekonomibyggnaderna är upptagna i byggnadsordningen, ekonomibyggnadernas storlek beror på om det är fråga om byggande inom eller utanför strandområde och bostädernas storlek. Den fastslagna totala byggrätten (bostad och ekonomibyggnader) är fastslagen i byggnadsordningen. 4.2 Tillägg till planbestämmelsen för RM: Minimavståndet till stranden ska framgå i planbestämmelser. 4.3 Tillägg till planbestämmelsen för RA-2: Ekonomibyggnadens storlek ska framgå i planbestämmelser.	4.1 Inom AP-kvartersområde ändras angivandet av byggrätten så att det motsvarar hur byggrätten anges inom AO. Högsta tillåtna våningsyta för ekonomibyggnad är 80 v-m² och den totala byggnadsytan för ekonomibyggnader per byggplats är 140. I planen anvisas byggplatsantalet med instruktiva tomtgränser. 4.2 RM-område är försett med byggnadsruta inom vilket byggandet skall placeras. Avståndet från byggnadsrutans gräns till stranden varierar mellan 7 och 14m. 4.3 Bestämmelsen för RA-2-område ändars enligt utlåtandet. Ekonomibyggnaden får vara högst 30 v-m².
	Ympäristö- ja rakennus- lautakunta 21.5.2025 §102 Rakennusvalvontaviran- omaisena	4.1 AP-kaavamääräyksen muuttaminen. "AP:n korttelialueille voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja. Yksittäisen asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 km²." Lisäys: "Talousrakennuksia voidaan rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti." Talousrakennusten rakennusoikeuden tulee ilmetä selostuksessa	4.1 AP-korttelialueella kerrosalan esittäminen muutetaan siten, että se vastaan miten rakennusoikeus esitetty AO-alueilla. Suurin sallittu kerrosala talousrakennukselle on 80 k-m² ja suurin sallittu rakennusoikeus talousrakennuksille on 140. Kaavassa rakennuspaikkamäärä osoitetaan ohjeellisilla tonttirajoilla.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Perustelu: Rakennusjärjestyksessä ei ole vahvistettua talousrakennus- ten rakennusoikeutta. Vain talousrakennusten enimmäisrakennusoi- keus sisältyy rakennusjärjestykseen. Talousrakennusten koko riippuu siitä, onko kyse ranta-alueella vai sen ulkopuolella tapahtuvasta raken- tamisesta ja asuntojen koosta. Vahvistettu kokonaisrakennusoikeus (asunto ja talousrakennukset) on vahvistettu rakennusjärjestyksessä. 4.2 Lisäys kaavamääräykseen RM: Vähimmäisetäisyys rantaan tulee näkyä määräyksistä. 4.3 Lisäys kaavamääräykseen RA-2: Talousrakennuksen koon tulee ilmetä määräyksistä.	4.2 RM-alue on varustettu rakennusalalla, jonka alueelle rakentaminen tu- lee sijoittaa. Etäisyys rantaan rakennusalan rajasta vaihtelee 7-14 m vä- lillä. 4.3 RA-2-alueen määräys on muutettu lausunnon mukaisesti. Talousra- kennus saa olla enintään 30 k-m².
U 5	Tekniska nämnden 20.5.2025 §93	5.1 Då det inledande avtalet undertecknades ägde Skogby Strand Ab hela planområdet. Nu har det på planområdet bildats en ny fastighet, 710-527-1-73, vars ägarförhållanden avviker från de ägarförhållanden som gäller fastighet 710-527-1-61. Som antagande gäller att punkt 13 i det inledande avtalet torde ha beaktats när ägararrangemangen ingicks. 5.2 Gatan enligt detaljplanen (Skogby sågväg) ska avgränsas av den an- slutning söder om järnvägen som leder till hållplatsen. Motiveringen är att riksväg 25 och området mellan järnvägen betjänar trafiken på den allmänna vägen och järnvägen. 5.3 Antalet fördröjningsbassänger som gäller dagvatten ska utökas på båda sidor om det nu planlagda dagvattenområdet så att inte allt dag- vatten i planområdet leds i en enda dagvattenbassäng. 5.4 Ön myrholmen bör anvisas ett kvartersnummer eftersom det har placerats en RA-2-byggplats där.	5.1 Antecknas till kännedom. Områdets markägare har under planlägg- ningens gång gjort interna överenskommelser och sålt den nya fastigheten inom sig. 5.2 NTM-centralen har under utkastfasen framfört att i enlighet med inne- hållskraven för en detaljplan enligt 54 § i lagen för områdesanvändning ska det skapas förutsättningar för arrangemang av trafiken i detaljplaneområ- det. Med hänvisning till detta anser NTM-centralen att planområdet bör an- sluta till landsvägsnätet genom en gatuförbindelse. Denna lösning är även ur administrativ synvinkel tydlig för trafiknätverket, då det mellan landsvä- gen och gatan inte skulle uppstå en administrativ oklarhet mellan väg och gata. 5.3 Området reserverat för fördröjning av dagvattnet förstoras i planen så att man inom reserveringen lättare kan anlägga flera bassänger. Planen tar inte ställning till det slutgiltiga antalet bassänger utan avgörs i samband med noggrannare planering. 5.4 Myrholmen är anvisat med kvartersnummer i enlighet med utlåtandet.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Tekninen lautakunta 20.5.2025 §93	5.5 Markägaren förbinder sig att bygga gatu- och vattentjänstinfrastukturen inom planläggningsområdet. 5.6 Innan planen godkänns ska det upprättas ett sådant markanvändningsavtal mellan staden och markägarna i området i vilket det avtalas om ersättningarna för utvecklandet och genomförandet av området. 5.1 Käynnistämissopimusta allekirjoitettaessa Skogby Strand Ab omisti koko kaava-alueen. Nyt kaava-alueelle on muodostunut uusi kiinteistö, 710-527-1-73, jonka omistus poikkeaa kiinteistön 710-527-1-61 omistuksesta. Oletuksena on, että omistusjärjestelyjä tehdessä lienee huomioitu käynnistämissopimuksen kohta 13. 5.2 Asemakaavan mukainen katu (Skogbyn sahatie) tulee rajoittua rautatien eteläpuolella olevaan seisakkeelle johtavaan liittymään saakka. Perusteluna se että vt 25 ja rautatienvälinen alue palvelee yleisen tien ja rautatien liikennettä. 5.3 Huleveden viivytysaltaita tulee lisätä nyt kaavoitetun hulevesialueen molemmin puolin, ettei kaikki kaava-alueen hulevedet johdetaan putkessa yhteen hulevesialtaaseen. 5.4 Myrholmenin saarelle on osoitettava korttelinumero, koska sinne on sijoitettu RA-2-rakennuspaikka. 5.5 Maanomistaja sitoutuu rakentamaan katu ja vesihuoltoinfran kaavoitusalueella.	5.5 Mellan staden och markägaren uppgörs ett markanvändningsavtal innan planens godkännande. I avtalet avtalas om byggandet av gatu- och vattentjänstinfrastukturen inom planläggningsområdet. 5.6 Antecknas till kännedom. Mellan staden och markägaren uppgörs ett markanvändningsavtal innan planens godkännande. 5.1 Merkitään tiedoksi. Alueen maanomistajat ovat kaavoituksen aikana tehneet sopimuksia ja myyneet uuden kiinteistön keskenään. 5.2 ELY-keskus on luonnosvaiheen aikana lausunut, että alueidenkäyttölain 54 § mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten mukaan tulee luoda edellytykset asemakaava-alueen liikenteen järjestämiselle. Tähän viitaten ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulee liittyä katuyhteydellä maantieverkostoon. Tämä ratkaisu on myös selkeä liikennejärjestelmän hallinnollisesta näkökulmasta, kun maantien ja kadun väliin ei muodostu hallinnollisesti epäselvää osuutta. 5.3 Huleveden viivytykseen varattua aluetta laajennetaan kaavassa siten, että varauksen sisälle on helpompi perustaa useita altaita. Kaava ei ota kantaa lopulliseen altaiden määrään, vaan asia ratkaistaan yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä. 5.4 Myrholmen osoitetaan korttelinumerolla lausunnon mukaisesti. 5.5 Kaupunki ja maanomistaja laativat maankäytösopimuksen ennen kaavan hyväksymistä. Sopimuksessa sovitaan katu- ja vesihuoltoinfran rakentamisesta kaavoitusalueella.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		5.6 Ennen kaavan hyväksymistä kaupungin ja alueen maanomistajien välille on laadittava maankäyttösopimus, jossa sovitaan alueen kehittämiseen ja toteutukseen liittyvistä korvauksista.	5.6 Merkitään tiedoksi. Kaupunki ja maanomistaja solmivat maankäyttösopimuksen ennen kaavan hyväksymistä.
U 6	Direktion för affärsverket Raseborgs Vatten Raaseporin Vesi-liikelaitoksen johtokunta	6.1 Direktionen beslutade framföra i sitt utlåtande till planläggningsnämnden i Raseborg att planområdet ligger ytterom vattenverkets verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Således kan vattenförsörjningen på området skötas fastighetsvis eller gemensamt. Om fastigheter som ligger utanför vattenverkets verksamhetsområde önskar ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ärendet tas till behandling vid Raseborgs Vatten. Då fastigheter utanför verksamhetsområdet ansluts till verksamhetsområdet sker utbyggnad på anslutarens bekostnad. 6.1 Johtokunta päätti esittää lausunnossaan kaupungin kaavoituslautakunnalle, että kaava-alue sijaitsee vesilaitoksen veden, jäteveden ja huoleveden toimialueen ulkopuolella. Näin ollen alueen vesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti tai yhteisesti. Jos vesilaitoksen toimialueen ulkopuoliset kiinteistöt haluavat liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, Raaseporin Vesi voi ottaa asian käsiteltäväksi. Kun toimialueeseen liitetään toimialueen ulkopuolisia kiinteistöjä, laajentaminen tapahtuu liittyjän kustannuksella.	6.1 Antecknas till kännedom. 6.1 Merkitään tiedoksi.
U 7	Västra Nylands räddningsverk Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	7.1 En del av området ligger i ett grundvattenområde. Räddningsverket anser att företagsverksamhet som äventyrar grundvattnet inte borde placeras i grundvattenområdet. 7.1 Osa alueesta sijoittuu pohjavesialueelle. Pelastuslaitos on sitä mieltä, että yritystoiminta, joka vaarantaa pohjavesi ei pitäisi sijoittaa pohjavesialueelle.	7.1 I planen fastställs att det inte är tillåtet att placera sådana funktioner som kan äventyra grundvattnets kvalitet i grundvattenområdet. 7.1 Kaavassa määrätään, että pohjavesialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa pohjaveden laatua.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U 8	Raseborgs Natur rf	8.1 Vi anser att planförslaget är ändamålsenligt. Vi vill emellertid påpeka att skyldigheten att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet är särskilt viktig. Det bör inte beviljas några undantag till anslutningsskyldigheten, varken när det gäller bebyggelse eller anläggningar. 8.2 Hamnens LH-område bör asfalteras och anslutas till nätet. Samma gäller småbåtshamnar. De bör också ha sortering enligt avfallshanteringsföreskrifterna. 8.3 Det vore önskvärt att byggrätten på Myrholmen flyttas till fastlandet, där det finns ett vatten- och avloppsnät. Om det här visar sig vara omöjligt anser vi att ett vattenklosettförbud bör läggas till i plantexten.	8.1 Antecknas för kännedom. Alla kvartersområden i planområdet ansluts till ett vatten- och avloppsnät som kommer att grundas i området, med undantag av byggplatsen för en fritidsbostad på Myrholmen som förses med vattenklosettförbud. 8.2 Hamnområdet i fråga anvisas felaktigt (skrivfel) som LH-område i planen. Beteckningen för området ändras till LS-område så att den motsvarar bestämmelsen och syftet för området i planen. Hamnområdet (LS) och områdena för småbåtshamnar ansluts till områdets vatten- och avloppsnät. Ytmaterialen och hanteringen av ytvatten definieras noggrannare i samband med bygglovsförfarandet. Om hanteringen av dagvatten bestäms genom planbestämmelser. 8.3 Antecknas för kännedom. Fritidsbyggplatsen på Myrholmen har anvisats med vattenklosettförbud i planen.
	Raaseporin Luonto ry	8.1 Kaavaehdotus on mielestämme tarkoituksenmukainen. Huomautamme kuitenkin, että velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon on erityisen tärkeä. Liittymisvelvollisuuteen ei pidä myöntää poikkeuksia, ei asutuksen kuin laitostenkaan osalta. 8.2 Sataman LH-alue on asfaltoitava ja liitettävä verkostoon. Sama koskee pienvenesatamia, joissa on myös oltava jätehuoltomääräysten mukainen lajittelu. 8.3 Toivottavaa olisi, että Myrholmenin saaren rakennusoikeus siirrettäisiin mantereelle, jossa on vesi- ja viemäriverkosto. Mikä tämä osoittautuu mahdottomaksi, katsomme tarpeelliseksi lisätä kaavatekstiin vesikäymäläkiellon.	8.1 Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen kaikki korttelialueet liitetään alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon lukuun ottamatta Myrholmenin vapaa-ajan rakennuspaikka, joka on varustettu vesikäymäläkiellolla. 8.2 Kyseinen satama-alue on kaavassa merkitty virheellisesti (kirjoitusvirhe) LH-alueeksi. Alueen merkintä korjataan LS-alueeksi ja vastamaan kaavassa olevaa alueen määräystekstiä ja tarkoitusta. Satama-alue (LS) ja pienvenesatama-alueet kytketään alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Pintamateriaalit ja pintavesien käsittely määritellään tarkemmin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Pintavesien käsittelystä määrätään kaavamääräyksiä. 8.3 Merkitään tiedoksi. Myrholmelmin vapaa-ajan rakennuspaikka on kaavassa osoitettu vesikäymäläkiellolla.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	8.10.2025
Kaavan nimi	Skogbyn ranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.3.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.7.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7819
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	96,4600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	96,4600
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	1,63	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset 43
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset 9

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	96,4600	100,00	30630	0,03	96,4600	30630
A yhteensä	8,4200	8,7	13780	0,16	8,4200	13780
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,2800	6,5	13600	0,22	6,2800	13600
T yhteensä						
V yhteensä	5,8800	6,1			5,8800	
R yhteensä	1,5000	1,6	1280	0,09	1,5000	1280
L yhteensä	9,2900	9,6	1870	0,02	9,2900	1870
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,6000	8,9	100	0,00	8,6000	100
W yhteensä	56,4900	58,6			56,4900	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	15	6855	15	6855

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	96,4600	100,00	30630	0,03	96,4600	30630
A yhteensä	8,4200	8,7	13780	0,16	8,4200	13780
AO	2,9400	34,9	6360	0,22	2,9400	6360
AP	4,8700	57,8	6320	0,13	4,8700	6320
ALP	0,6100	7,2	1100	0,18	0,6100	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,2800	6,5	13600	0,22	6,2800	13600
KL	1,3300	21,2	1700	0,13	1,3300	1700
KTY-1	3,8300	61,0	11000	0,29	3,8300	11000
KTY-2	1,1200	17,8	900	0,08	1,1200	900
T yhteensä						
V yhteensä	5,8800	6,1			5,8800	
VL	5,8800	100,0			5,8800	
R yhteensä	1,5000	1,6	1280	0,09	1,5000	1280
RM	0,3000	20,0	250	0,08	0,3000	250
RA-1	0,7800	52,0	900	0,12	0,7800	900
RA-2	0,4200	28,0	130	0,03	0,4200	130
L yhteensä	9,2900	9,6	1870	0,02	9,2900	1870
Kadut	5,0900	54,8			5,0900	
LS	1,0300	11,1	1200	0,12	1,0300	1200
LP	0,6200	6,7	70	0,01	0,6200	70
LV-1	2,0200	21,7	600	0,03	2,0200	600
LV-2	0,3000	3,2			0,3000	
LR	0,2300	2,5			0,2300	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,6000	8,9	100	0,00	8,6000	100
M	2,7000	31,4			2,7000	
MU	4,4700	52,0	70	0,00	4,4700	70
MY	1,4300	16,6	30	0,00	1,4300	30
W yhteensä	56,4900	58,6			56,4900	

W	56,4900	100,0			56,4900	
---	---------	-------	--	--	---------	--

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	15	6855	15	6855
Asemakaava	15	6855	15	6855