



RASEBORG  
RAASEPORI

11.3.2025

## ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Skogbyn ranta, asemakaava**

Kaavan numero: **7819**

Koskee kaavakarttaa: **PIIRUSTUSNUMERO 4-25**

Asiakirjatyyppi: **Asemakaavaehdotuksen selostus**

# Asemakaavan tunnistetiedot

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunta                 | Raasepori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kaava-alue koskee     | Kiinteistöt 710-527-1-61 ja 710-527-1-73 sekä vesialue 710-584-6 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-, LH-, LV-, LP- sekä W-alueita                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kaavan laatija        | Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vireille              | Kuulutus 10.7.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Käsittely             | <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u><br>Kaavoituslautakunta 21.6.2023 § 113<br><br><u>Kaavaluonnos</u><br>Kaavoituslautakunta 29.5.2024 § 88<br><br><u>Kaavaehdotus</u><br>Kaavoituslautakunta xx.xx.2025 § XX<br><br><u>Hyväksyminen</u><br>Kaavoituslautakunta xx.xx.2025 § xx<br>Kaupunginhallitus xx.xx.2025 § xx<br>Kaupunginvaltuusto xx.xx.2025 § xx |

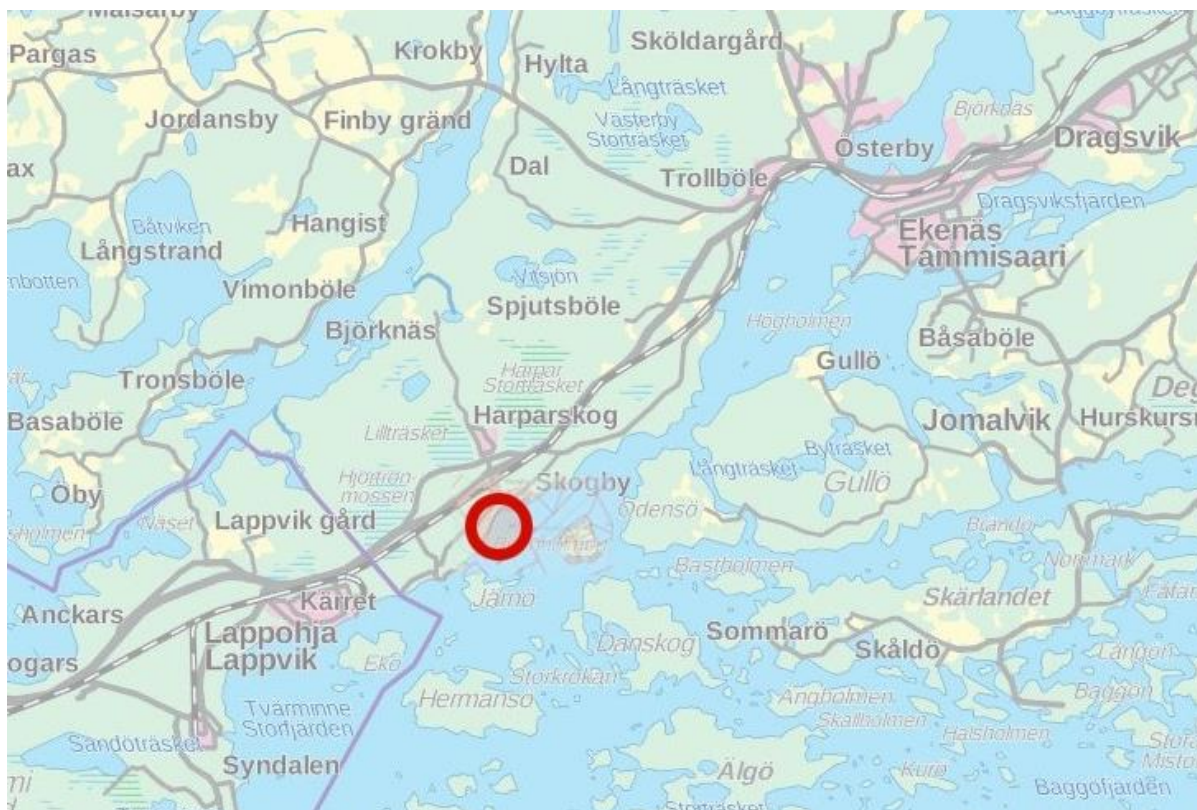


## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

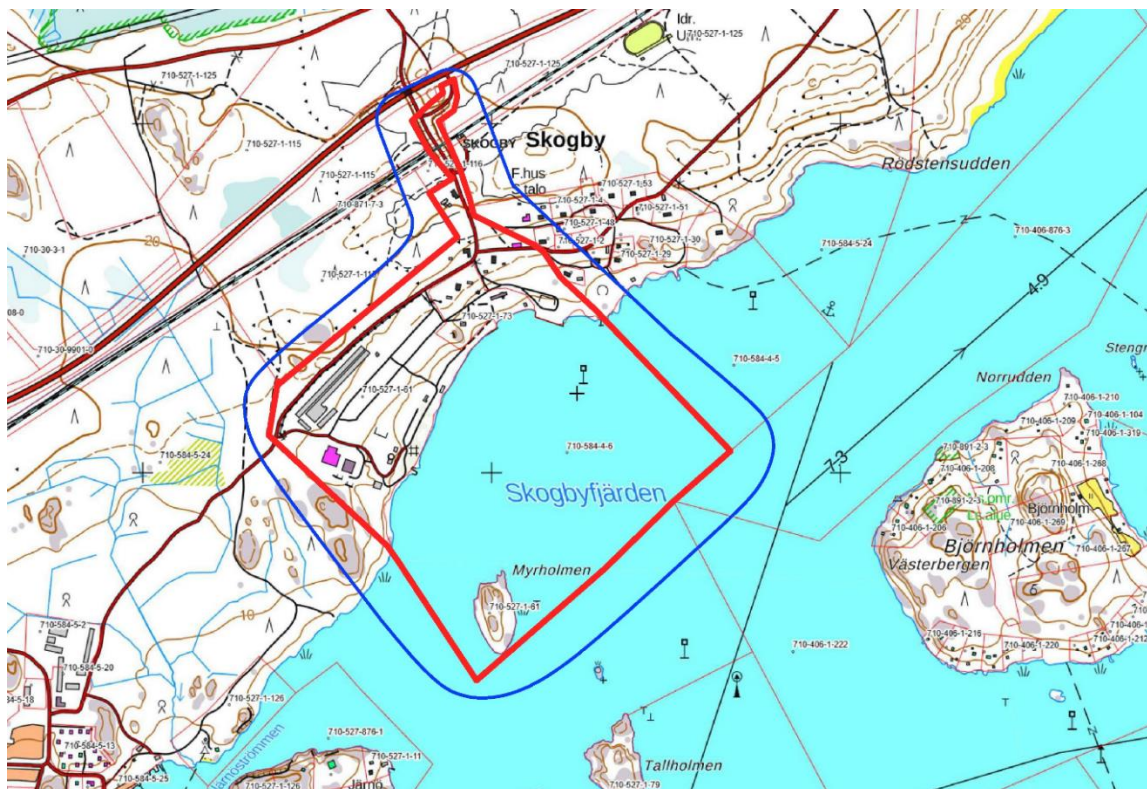
### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa, lähellä Hangon ja Raaseporin kunnanrajaa. Tammisaari sijaitsee noin 12 kilometrin etäisyydellä ja Hanko noin 24 kilometrin etäisyydellä. Alue liittyy Skogbyn vanhaan kyläkeskukseen, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Lähin kylä Harparskog sijaitsee 1,2 kilometrin etäisyydellä. Hangon-niementie (25) ja rautatie Hankoon kulkevat alueen pohjoispuolella.

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



Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



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.....     | 34 |
| 5.3 | Aluevaraukset .....                                             | 36 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset.....                                         | 40 |
| 5.5 | Ympäristöhäiriötekijät .....                                    | 52 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset.....                          | 52 |
| 6   | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....                                 | 53 |
| 6.1 | Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....  | 53 |
| 6.2 | Toteuttamisaikataulu.....                                       | 53 |
| 7   | YHTEYSTIEDOT .....                                              | 53 |

### 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 (Museovirasto)
- 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 xx.xx.2025 § XX.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 65 § AKL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti xx.xx–xx.xx.2025 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.

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), liiketoiminnan korttelialuetta (KTY), lähivirkistysalueita (MU), satama-alueita (LV) sekä metsäalueita (M). 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 kyläkuvaa 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 pohjoispuolelle 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 maankäyttösopimus.

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Suunnittelualueen olosuhteiden selvittäminen

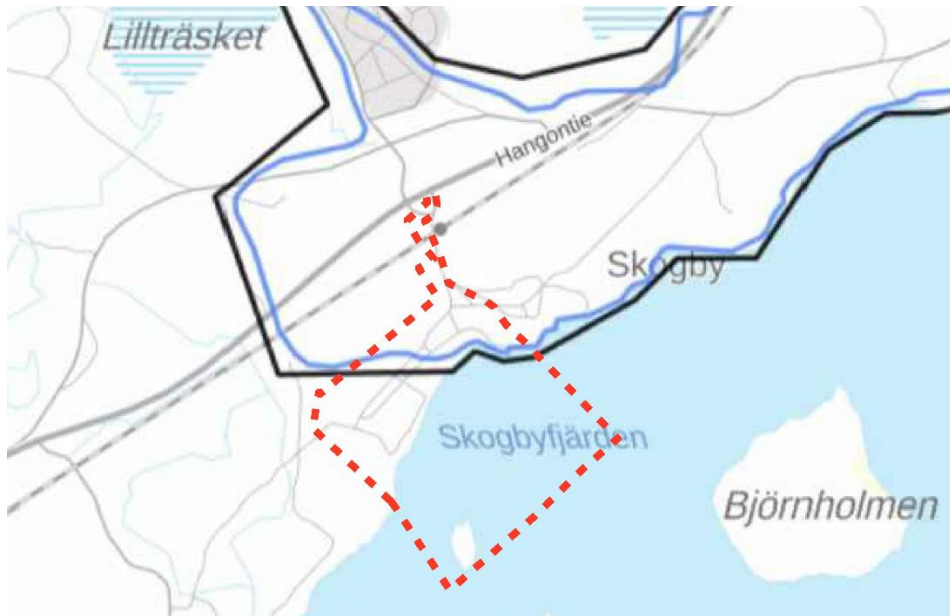
Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 710-527-1-61 ja 710-527-1-73 sekä vesialueesta 710-584-4-6. Alueeseen sisältyy Myrholmenin saari (1:61), joka sijaitsee Skogbyfjärdenillä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu pieniä osia kiinteistöistä 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 ja 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. Vesi-alue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueita. 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.



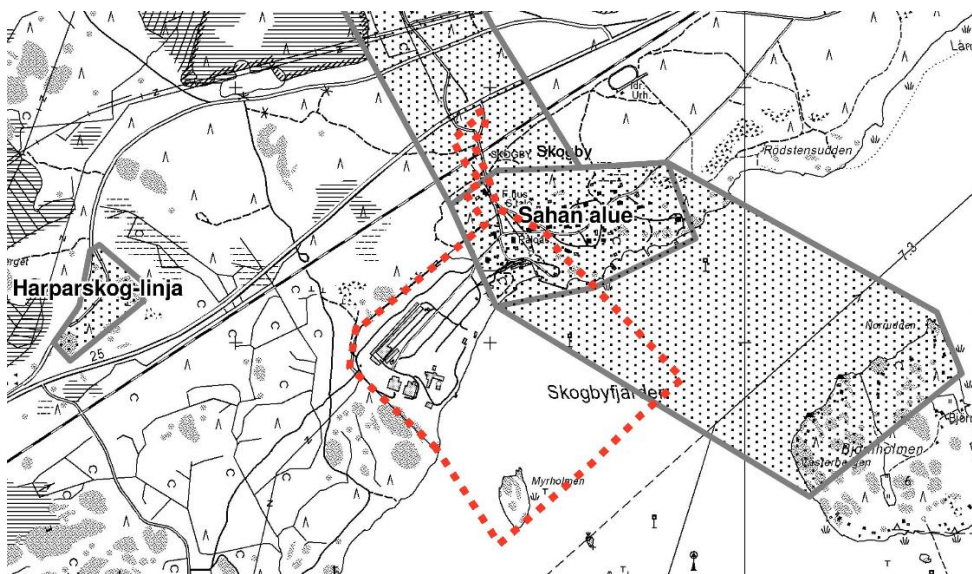
*Kaava-alue ilmavalokuvassa (Maanmittauslaitos).*

Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueita. 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.

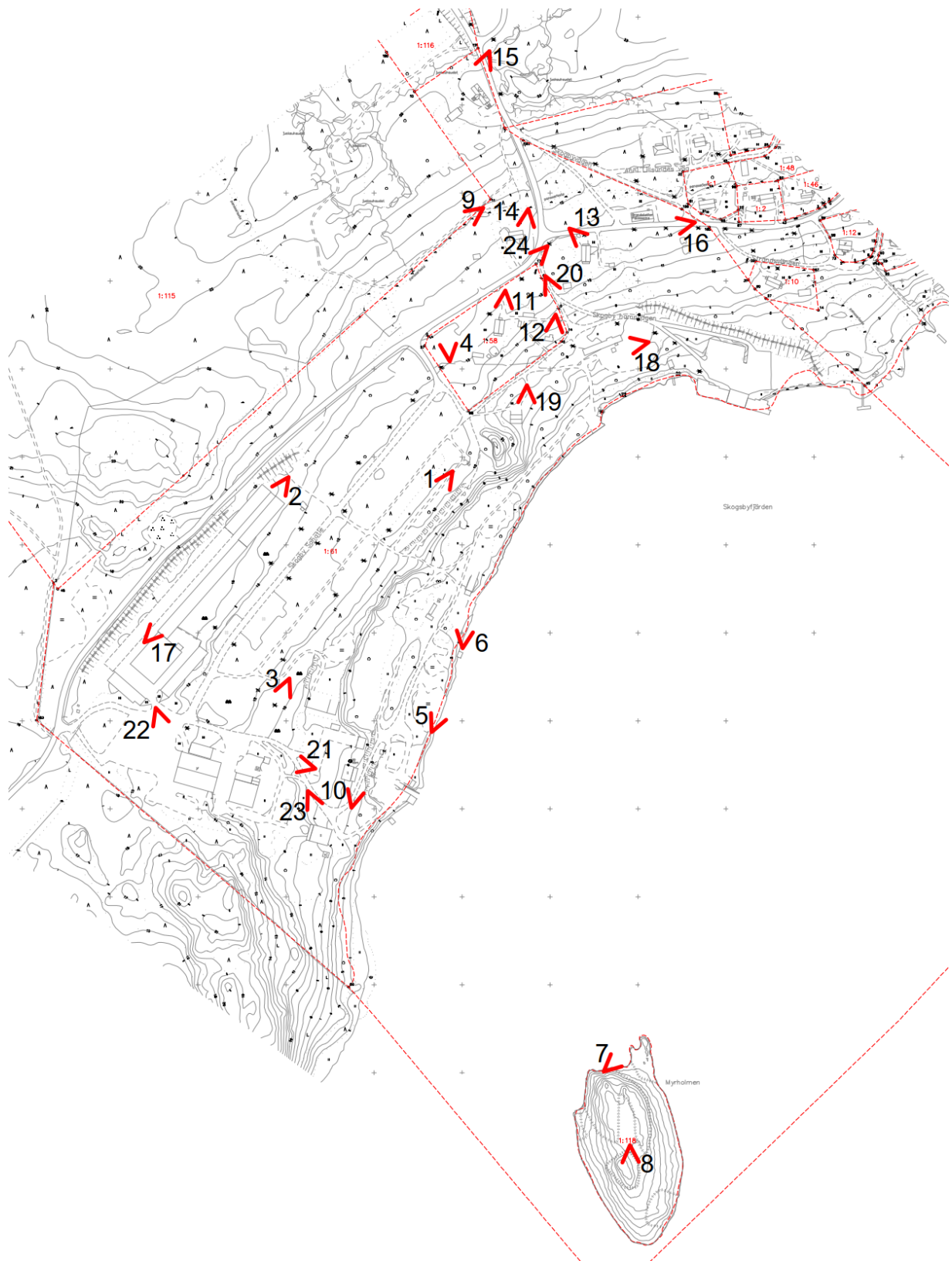


Kaava-alueenrajaus (punaisella katkoviivalla) suhteessa pohjavesialueen rajaukseen.

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



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

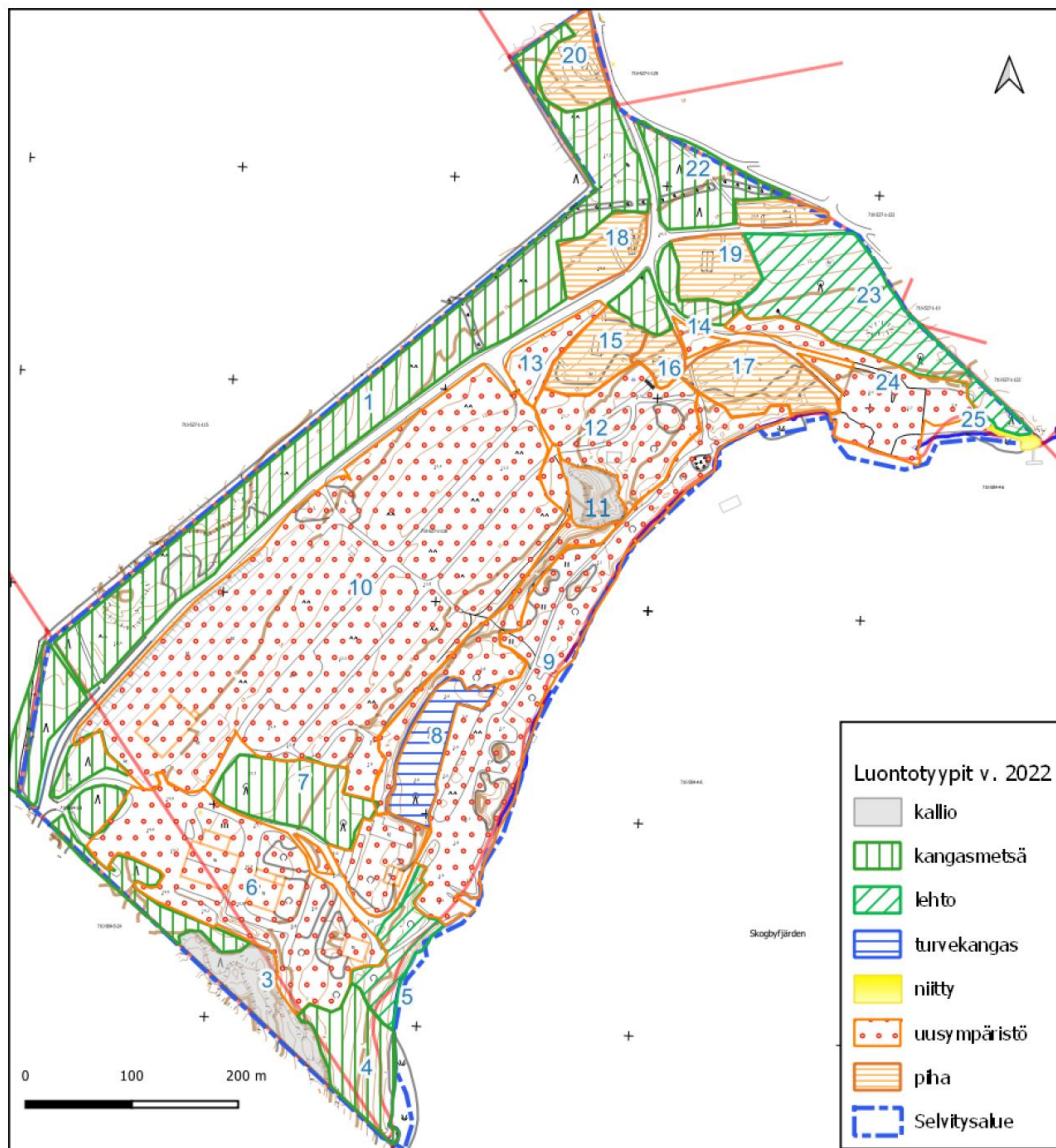


Ote kantakartasta. Selostuksessa olevien valokuvien kohdat merkitty punaisella.

### 3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonto-olosuhteet ovat melko tyypillisiä alueen sijainnin kannalta. Maaperä on hiekkapohjainen ja kallioinen, 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 luonnontila 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 haku kattu vuosien 2017-2022 välillä. (Keiron).

Rakennuksissa olevat pääskyjen pesinnät ovat Uudellamaalla merkittävän arvokkaita. Luontot selvityksessä 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)



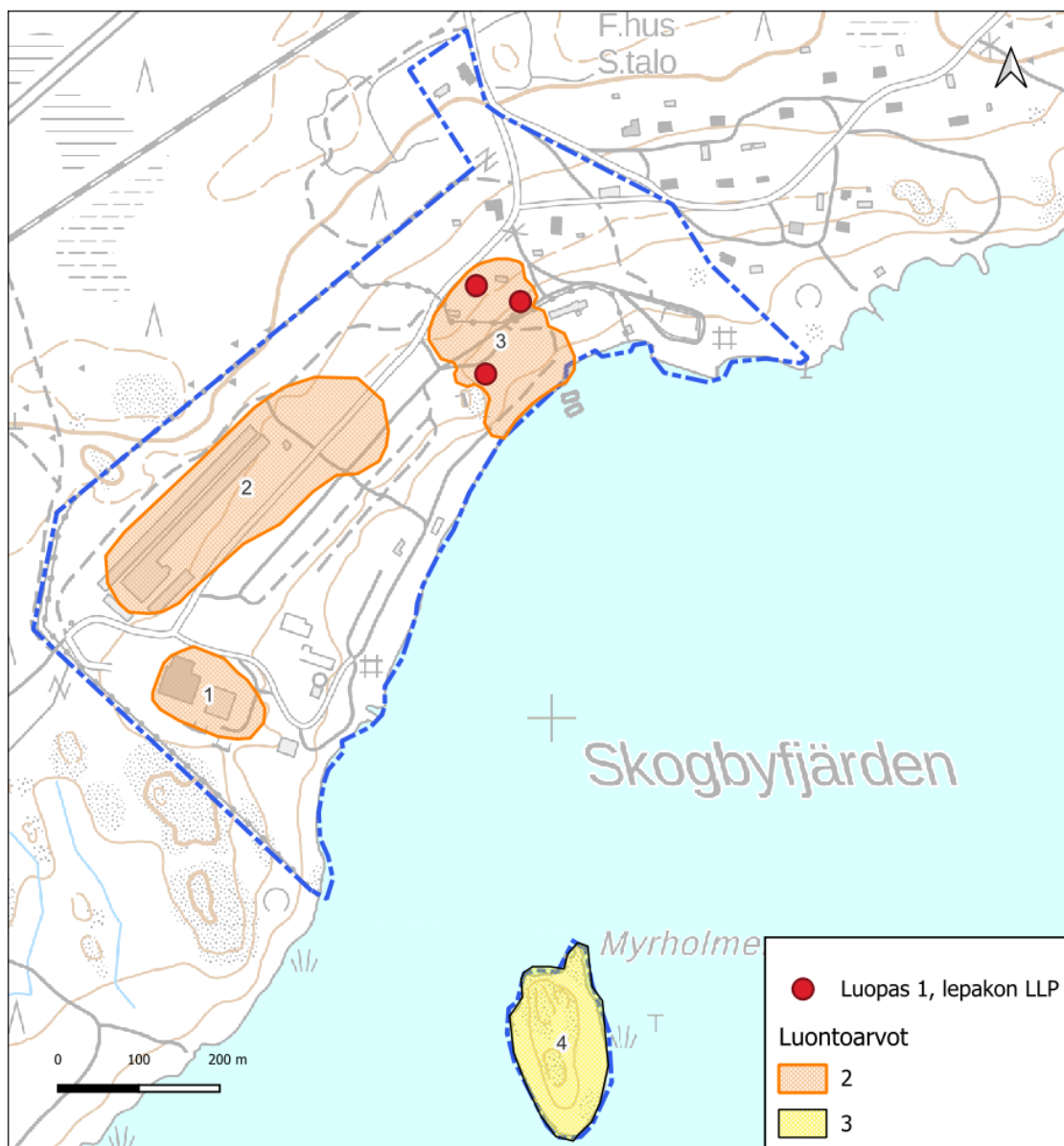
Kuva 4 (Keiron Oy)

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)

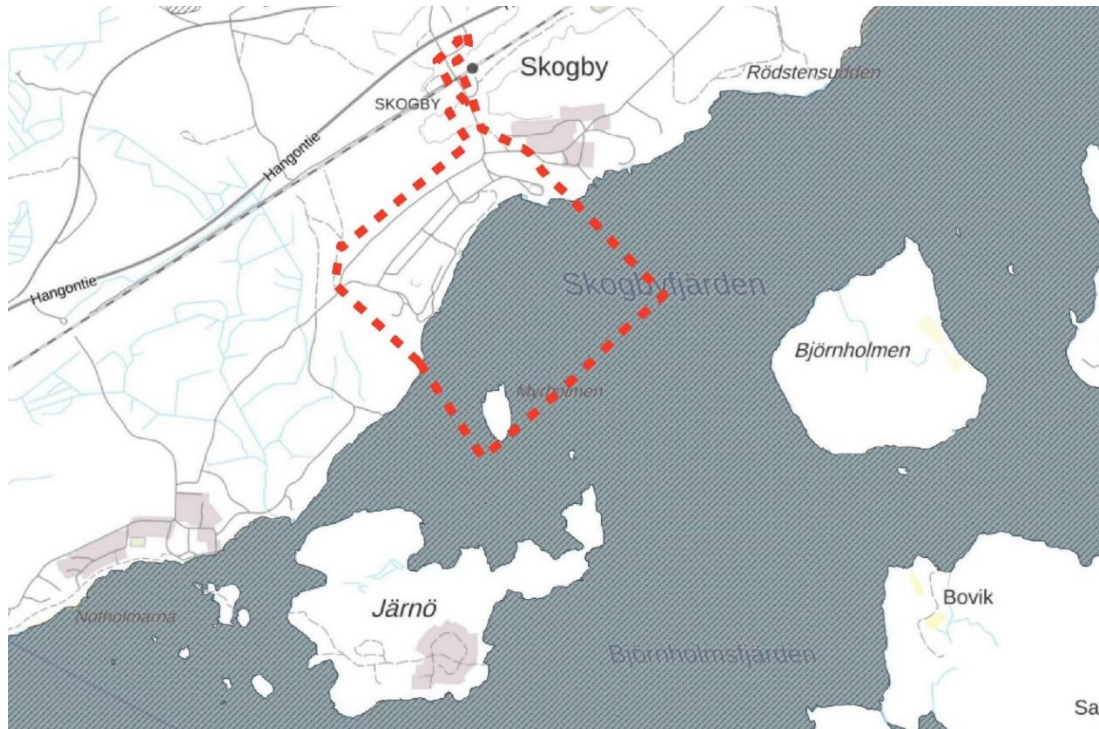


Kuva 6

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 kuuluvalle vesialueelle (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.

*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.



Muinaismuistot ja arkeologinen perintö

Alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2023 (Museovirasto). Suunnittelualueella on jäännöksiä sotahistoriallisista kohteista, jotka ovat valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY, Hangonniemen sotahistorialliset 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.

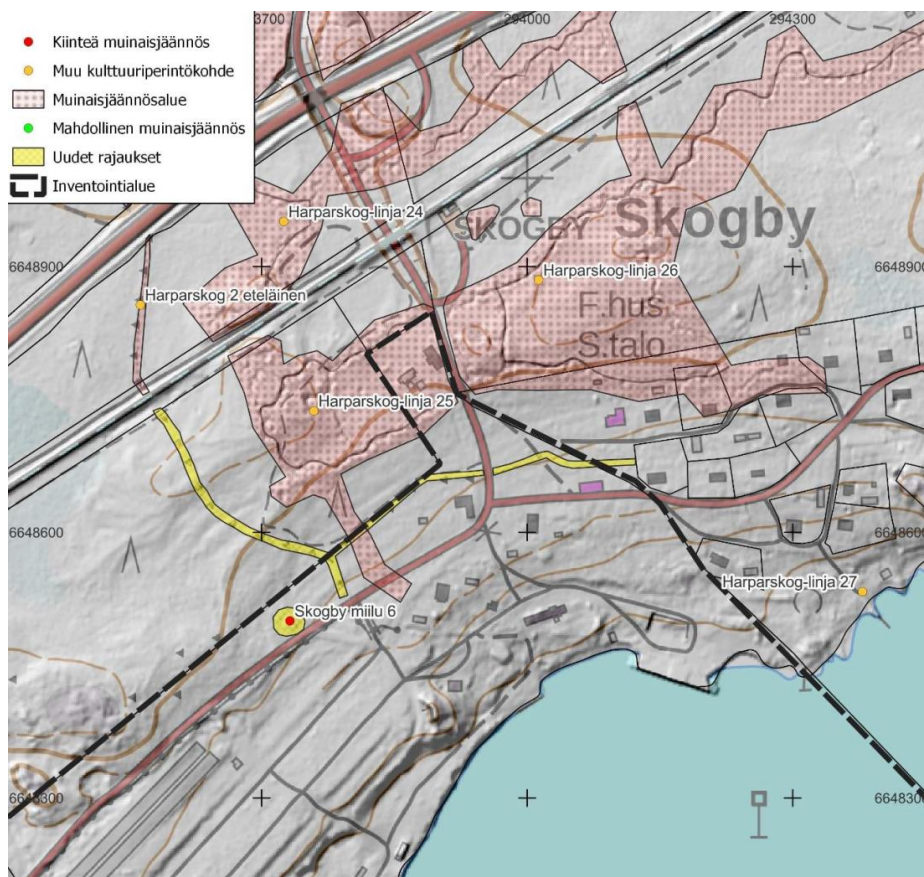
Näiden rajaukset suunnittelualueella tarkistettiin maastossa inventoinnin yhteydessä. Lisäksi saha-alueen pohjoispuolella oleva muun kulttuuriperintökohteen Harparskog 2 eteläinen (1000040885) rajausta päivitettiin. Harparskog 2 eteläinen on panssarieste, joka ennen inventointia oli rajattu junaradan 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)



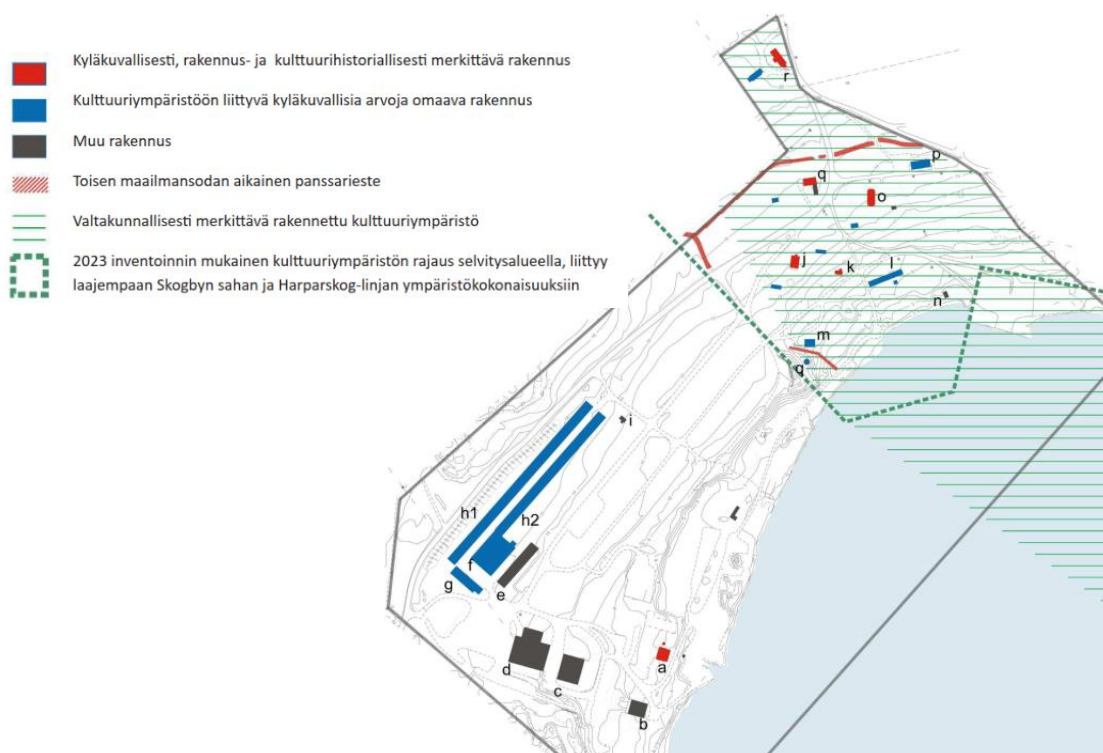
Kuva 9. Osa panssariesteestä alueen pohjoisreunalla.

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.



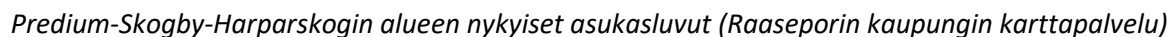
Kuva 24, näkymä Skogby sahatiestä. Uusi keyenliikenteen väylä tulee kulekmaan vasemmalla puolella.

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.



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).

Suoritettujen 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. Ylitukset ovat varsin pieniä ja yleisiä varsinkin 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 kuivatuspumppauksen 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 asettuvat 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

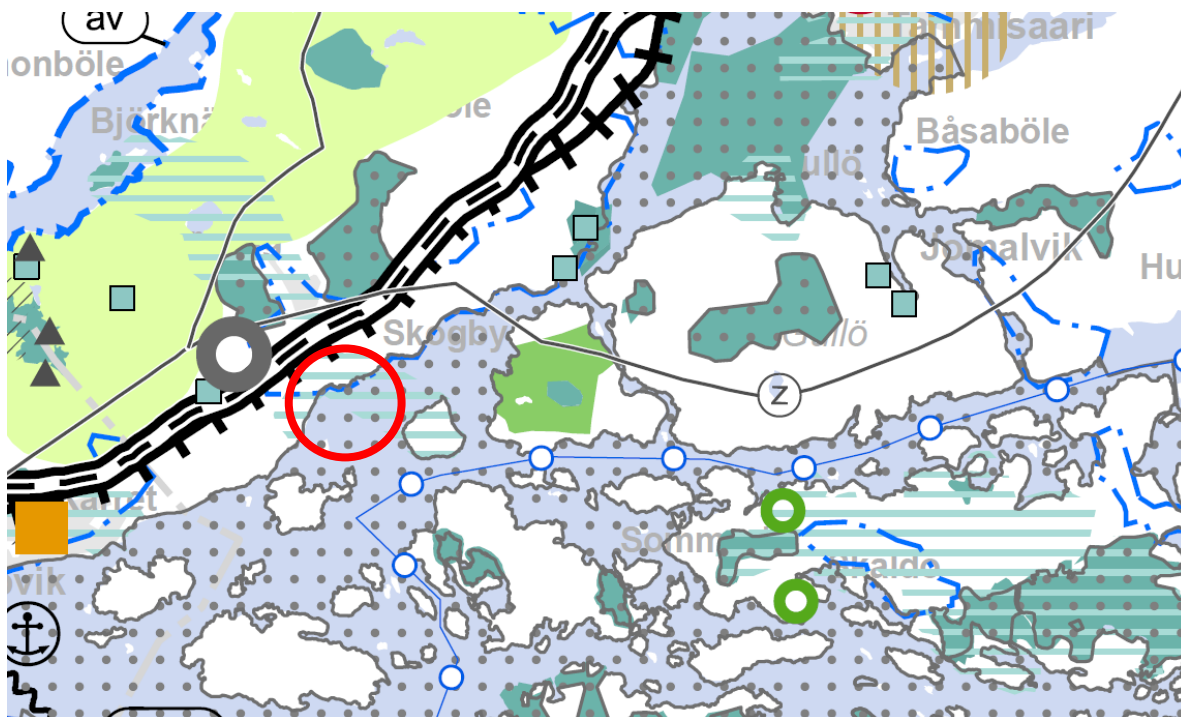
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

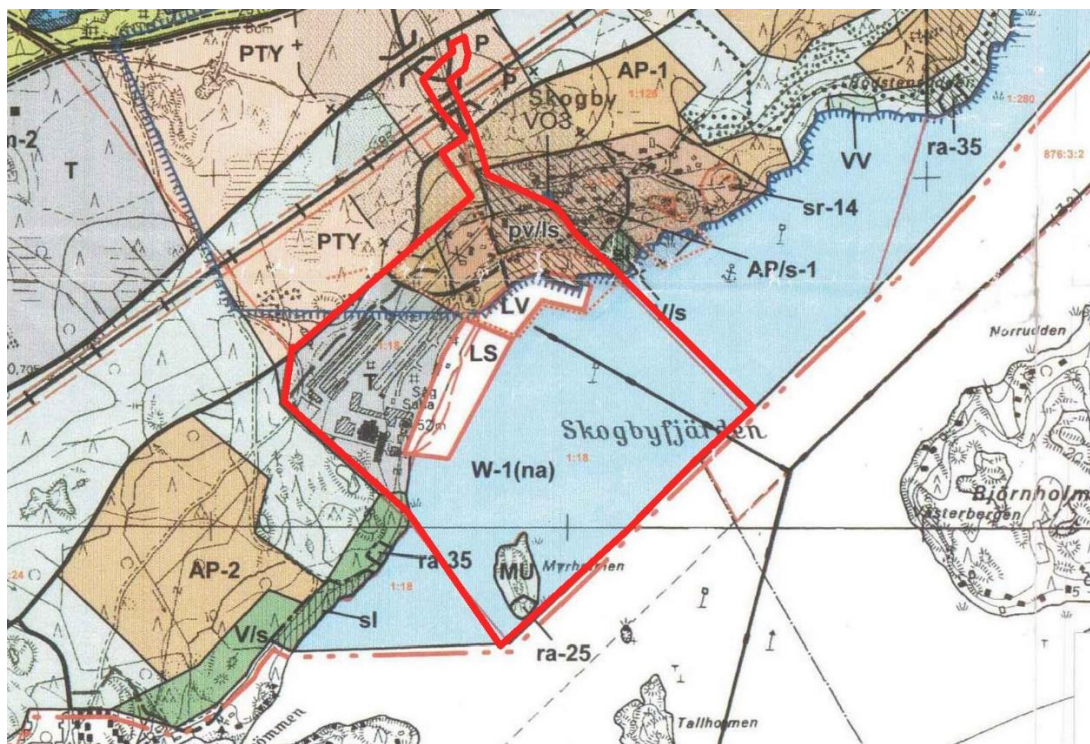


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

### 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. Suunnittelualueen 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 lähisuojavaähyke (pv/ls), joka soveltuu paikallisen pohjaveden ottoon.



Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla.

### Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen 14.5.2018 ja se on vahvistettu 5.7.2018.

### 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 ole-massaoloa ja kyläkokonaisuutta on tarve elvyttää siten, että nykyiset palvelut voivat jäädä ja uusia voisi muodostua. Myös kaupungin kannalta tämä on myönteinen tavoite, koska kau-punki on esimerkiksi panostanut alueella vesi- ja viemäriverkostoihin ja vanhan kylän elvyttä-minen 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 viran-omaiset 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 xx.xx–xx.xx.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X 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. Asukastilaisuus 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 virkistysten 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 erialisia 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 Skogby 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 laituripohjoispuolelle, 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 96,41 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 merensuojelualueita.



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

Kaavalla muodostetaan kadut; Skogby sahanatie, Skogby rantatie, Höryrsahantie, Pääskyho-  
tellintie, Palosireeninkuja ja Skogbyntie.

### 5.1.1 Mitoitus

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

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala (ha) | Tehokkuus (e) | Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|----------------|---------------|------------------------------------|
| AP              | 4,87           | n. 0,09       | 4360                               |
| 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       | 160                                |
| RM              | 0,3            | n. 0,08       | 250                                |
| KL              | 1,33           | n. 0,13       | 1800                               |
| KTY-1           | 3,83           | n. 0,28       | 11000                              |
| KTY-2           | 1,12           | n. 0,08       | 900                                |
| VP              | 5,88           |               |                                    |
| MU              | 4,47           |               |                                    |
| MY              | 1,43           |               |                                    |
| M               | 2,7            |               |                                    |
| LH              | 1,03           |               | 1200                               |
| LV-1            | 2,02           |               | 600                                |
| LV-2            | 0,3            |               |                                    |
| LP              | 0,62           |               |                                    |
| W/nat           | 56,49          |               |                                    |
| Katualueet      | 5,32           |               |                                    |
| Yhteensä        | 96,46          |               |                                    |

### 5.1.2 Palvelut

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 tai uuden pienvenesataman yhteyteen on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kahvila- ja ravintolatoimintaa, yleisiä sauna- ja kokoustiloja, padelkenttiä, minigolfradan ym. vastaavaa. Kaavan 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.

Uudelle alueelle perustetaan vesiosuuskunta, joka liitetään Raaseporin Veden liittymispisteesseen Hankoo–Hyvinkää-radan varressa. Uusi osuuskunta kerää kaiken viemärivereden yhteiselle alueella sijaitsevalle pumppausasemalle, josta viemäriveresi pumpataan Raaseporin Veden verkkoon. Myös vesihuolto hoidetaan keskitetysti Raaseporin Veden verkosta ja vesiposti sammutusvettä varten rakennetaan Skogbyn seisakkeen läheisyyteen.

## 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 virkistykseksi 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, Skogby 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 AKL 128 §: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.

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 tulee moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä 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 väriystä. 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.

AP- ja ALP-kortteleissa saa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia yhteensä 100 k-m<sup>2</sup> per muodostettu rakennuspaikka. Tämän lisäksi saa per rakennuspaikka rakentaa kaksi alle 30 k-m<sup>2</sup> kokoista rakennusta.

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.

#### 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. Yksittäisen asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten kerrosluku on pääasiassa lu2/3. 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-m<sup>2</sup> tai 160 k-m<sup>2</sup> suuruisia pientaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Erillispientalotonteilla on lisäksi 60 k-m<sup>2</sup> tai 40 k-m<sup>2</sup> 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.

#### 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 varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % 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 varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Uudisrakentaminen on sovittava 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-m<sup>2</sup>:n suuruisia loma-asuntoja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Tonteilla on lisäksi 20 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus yhdelle talousrakennuksille.

RA-2 Loma-asuntojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m<sup>2</sup>, yksi vierasmaja enintään 30 k-m<sup>2</sup>, yksi sauna 30 k-m<sup>2</sup> sekä yksi talousrakennus. Saunarakennus sijoitetaan sille varatulle rakennusalueelle 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-m<sup>2</sup>.

VL Lähivirkistysalue

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

LH Satama-alue.

Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista tavara- tai matkustajaliikennettä. Satamalle on kaavassa varattu 1200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta mm. I-kerroksiselle veneiden säilytys/varastointihallille.

LV-1 Venesatama.

Alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Pienvenesatamalle on kaavassa varattu 600 k-m<sup>2</sup> 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.

### 5.3.2 Muut alueet ja osa-alueet

M Maa- ja metsätalousalue.

Alue Skogbyn Sahatien pohjoispuolella on kaavaluonnoksessa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. 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 Vesialue

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.

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.

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-m<sup>2</sup>

KL-kortteli: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

KTY-1-kortteli: 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

KTY-2 -kortteli: 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

### 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 muinaisjäänös, 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-osaluemerkinnoilla.

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

## 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 virkistykseen puolelle. Tämä on luonteva suunta alueen kehitykselle.

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

| <b>Sisältövaatimus</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>Asemakaavaratkaisu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 kytetään 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 LH-alue) ja jotka ovat nykyisen venehuoltotoiminnan käytössä. Ranta on myös ollut rakennettua kivilohkareilla ja erilaisilla satamarakenteilla. Asemakaavalla vapautetaan olemassa olevaa rantaa enemmän virkistykseksi ja viherrakenttamiseksi 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 laitur.

Yleiskaavassa Myrholmen on osoitettu merkinnällä MU ja sen eteläkärkeen on osoitettu rakennusruutu ra-25, joka sallii pienimuotoista virkistystä palvelevaa rakentamista. Tämän

tarkoituksena on ollut palvella mm. sahatoiminnan työntekijöitä mutta Myrholmenin virkistyskäyttö on ollut vähäistä ja yleiskaavan sallima rakentaminen ei ole toteutunut.

Myrholmenin merkitseminen loma-asutuskäyttöön voidaan katsoa mahdolliseksi mm. sillä perusteella, että asemakaava mahdollistaa suhteellisen laajasti lähivirkistysalueita helpommin saavutettavalla mannermaan ranta-alueella.

#### 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, Hangonniemen sotahistorialliset 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 tukkilautojen kiinnittämiseen alueella. Pohjaan on uponneena tukkeja ja esimerkiksi suurehko metallirunkoinen alus sekä auto. Myrholmenin pohjoisrannan kallioissa havaittiin kolme rautaista kiinnityslenkkiä, jotka liittynevät veneilyn lisäksi tukkilautojen 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 luonnon-suojelulain 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, jätteiden 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

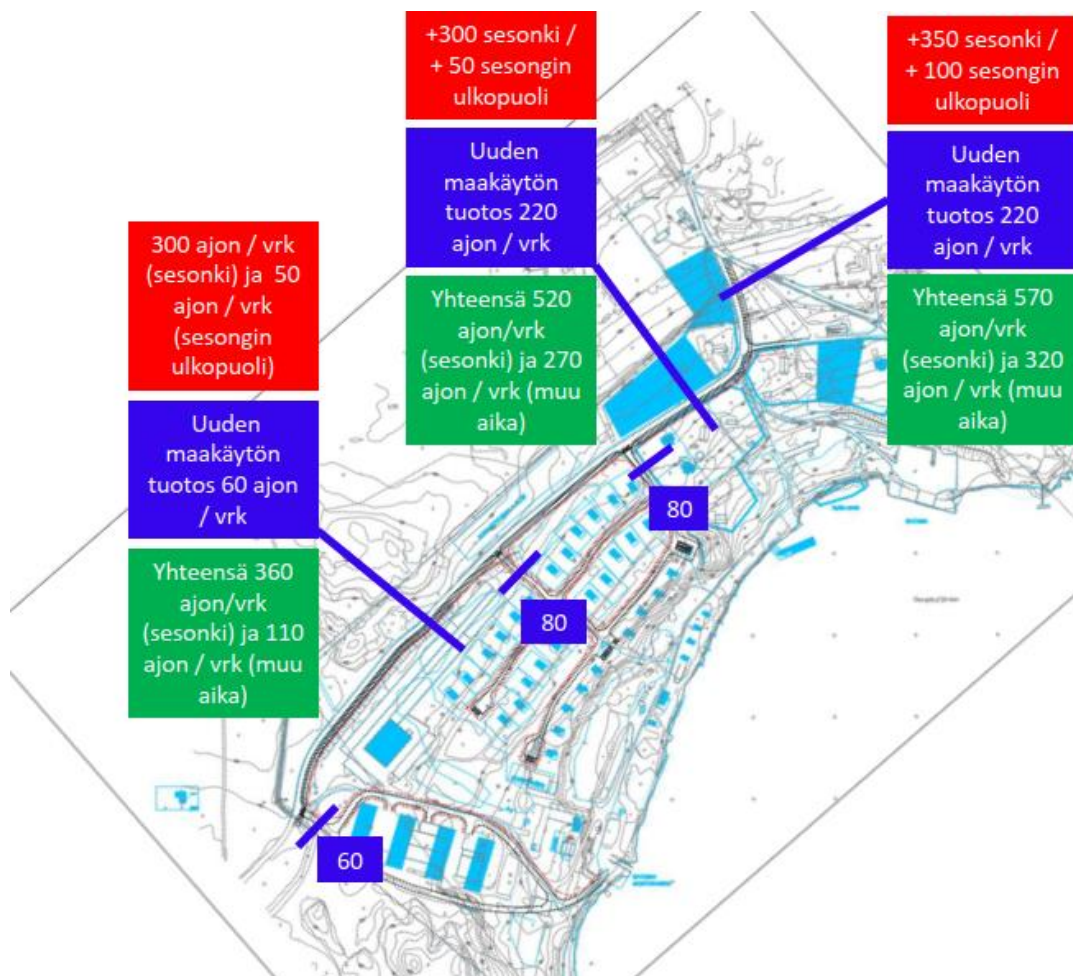
Asemakaava mahdollistaa alueelle uusien työpaikkojen muodostumisen. Nämä liittyvät veneiden huoltoon ja ylläpitämiseen, sataman, pienvenesataman ja virkistysalueen palveluihin, mahdolliseen uuteen päiväkotiin sekä muihin yksityisyritysten perustuviin toimintoihin. Skogbyn alueen työpaikkamäärä kasvaa 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.

#### Virkistys

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

#### Liikenne

Alueella olevasta liikenteestä osa on ulkopuolista läpimenoliikennettä, lähinnä Prediumiin suuntautuvaa asiointia. Ulkopuolinen liikennöinti on pitkälti sesonkiaikaista ja suurimmillaan veneily- ja mökkeilyseisongin aikana. Asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa hieman niin auto- kuin jalankulku- ja pyöräliikennettä alueella. Jalankulku- ja pyöräliikenne ohjataan Skogbyn Sahantietä ja rannan virkistysreittiä pitkin. Veneliikennöinti kasvaa alueella uuden pienvenesataman myötä.

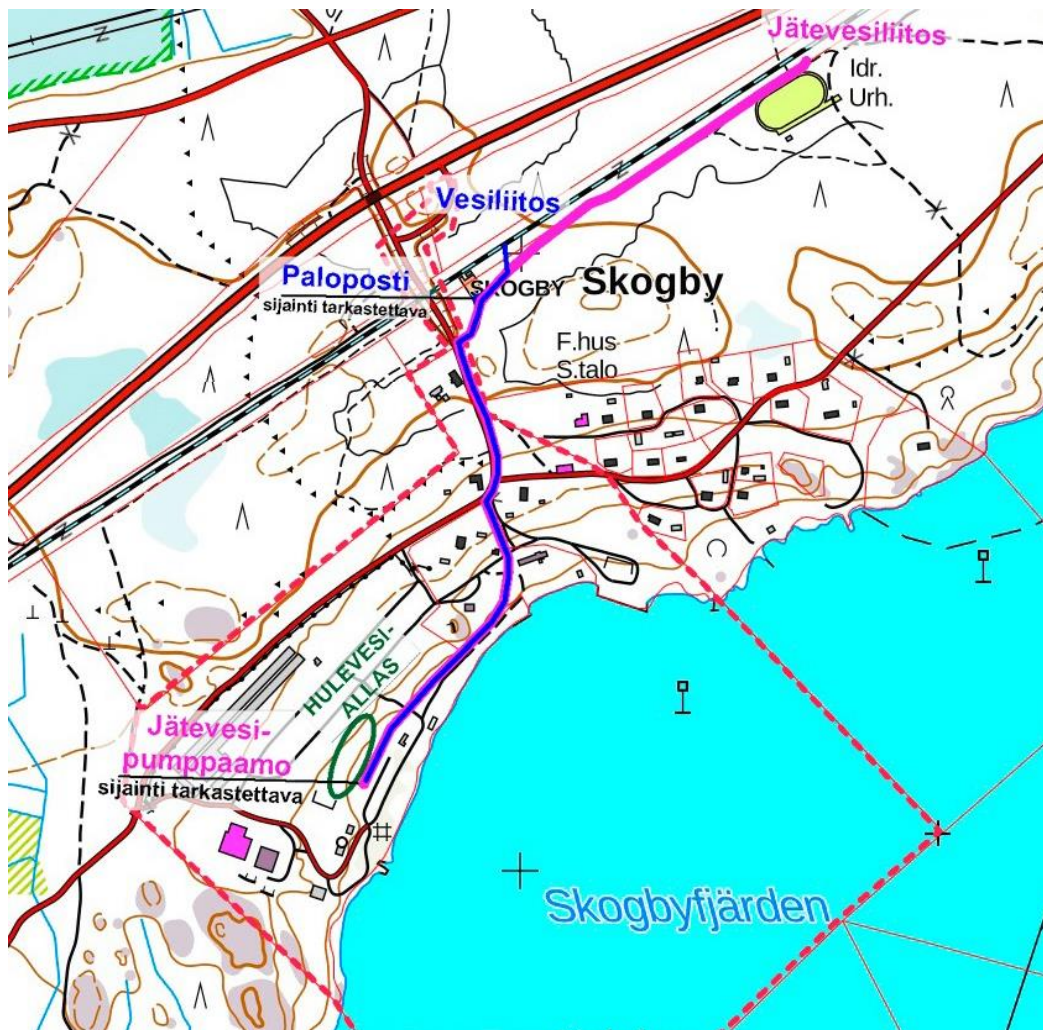


Alustava liikennetarkastelu (WSP)

Tekninen huolto

Kaava-alueelle perustetaan vesiosuuskunta, joka liitetään Raaseporin Veden liittymispisteeseen Hankoo–Hyvinkää-radnan varressa. Uusi osuuskunta kerää kaiken viemärivereden yhteiselle alueella sijaitsevalle pumppausasemalle, 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 (LH) voidaan laskea alueella oleviksi erityistoiminnoiksi. Viime vuosina satama-alueella on käytetty pienimuotoisen bulkkitavaran käsittelyyn ja pienehköjen laivojen ja lauttojen ankkurointiin. Satamalle on kaavaluonnoksessa varattu 1200 k-m<sup>2</sup> 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.

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 kattoneliömetriä. 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 luontotyyppisiä ei selvitysalueella esiinny, koska niiden luonnontila ja edustavuus on heikkoa. Suurelta osin selvitysalue on luokiteltavissa ns. joutomaaksi.

Myrholmenin metsä on luonnontilaisen kaltainen ja lahopuurikas. 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 pääskyhotelina.

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 pesät, 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 oon 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 saarella 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 ihmistoiminnan 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 pihoiden ja niiden mahdollisen valosaasteen pitäminen pienenä. Pihoiden 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 pihavalaisuuden aiheuttamaan valosaasteeseen. Pihojen valaistus oltava maltillinen ja suunnattava alaspäin.

Sisätilatarkastuksessa ilmeni myös kolmen rakennuksen ullakon olleen lepakoiden käyttämiä päiväpiiloja. Nämä rakennukset ovat merkitty suojelumerkinnällä sr-1. Päiväpiilot ovat tiukasti lain suojelomia eikä niitä saa heikentää. Tämä on syytä huomioida rakennuksien korjauksissa, joihin lepakoiden pitää päästä jatkossakin sisään. 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 lohketäyttöjen korvaamista hiekalla ja alueelle tyypillisen matalan, 1–2 metriä syvän, moreenipitoisen hiekkatasanteen rakentamista rannan edustalle. Tämä edistäisi myös mahdollisten putkilokasvien leviämistä rantavee-teen 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 suojeluperusteiden mukaisia luontotyyppejä eikä edellytyksiä vesilintujen ruokailualueeksi eikä suojellun meriuposkuoriaisen esiintymiselle. Kaava-hanke ei siksi voi välittömästi vaikuttaa suojelun perusteena oleviin luontotyyppeihin tai lajeihin. Epäsuoria vaikutuksia voi koitua kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin luontotyyppeihin johtuen pienvenesataman rakentamisen aikaisesta sedimentaatiosta. Uimarannan perustaminen kaavoitetulle alueelle saattaa mahdollisesti jopa parantaa rannan luonnontilaisuutta, jos rantaan ja merenpohjaan kertynyt puuaines poistetaan (Keiron).

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 rakentamistoilla ei ole heikentävää vaikutusta Natura-alueen suojeluperusteina oleviin lajeihin tai luontotyyppeihin.

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 (Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista). Tarkastelun perusteena on, että kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle. Asemakaavassa panostetaan mm. erilaisiin virkistykseen toimintoihin ja mahdollisuuteen uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Näin ollen tarkastelussa nousivat vahvuuksina esille kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalın 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 työmataliikenteen 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. Uudet asuintontit, jotka sijaitsevat avonaisella tasangolla tulevat lisäämään kasvillisuutta alueella. Myös rakennuksissa rakennusmateriaalina käytetty puu toimii hiilivarastona ja kompensoi puuston aikaisempaa vähenemistä alueella.

## 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 Kaavamerkinntät 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 soveltuvien 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



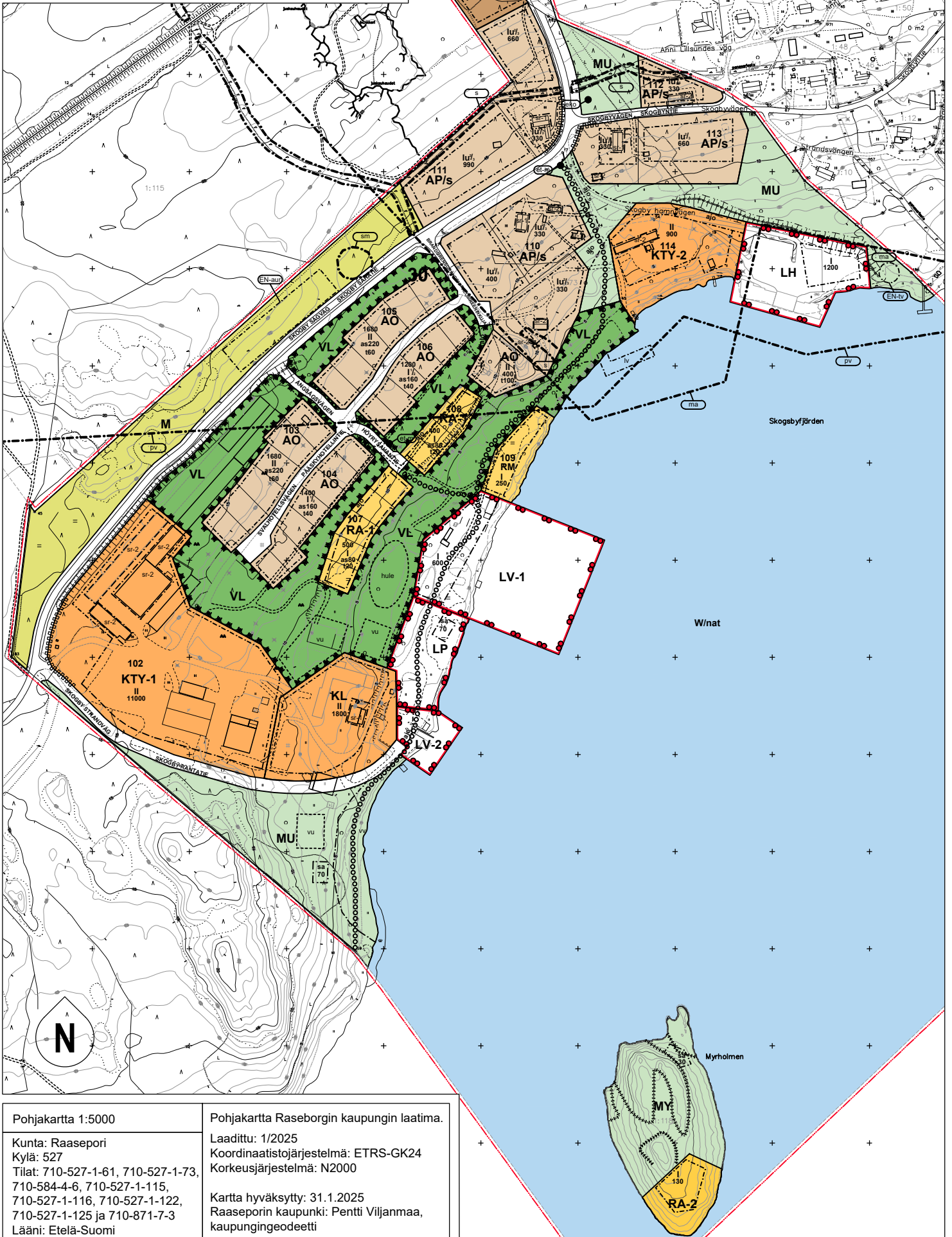
**Skogby strand, detaljplan/  
Skogbyn ranta, asemakaava**

Plankarta 1:5000

Kaavakartta 1:5000

Ritningsnummer/Piirustusnumero: 4-25 11.3.2025

Bilaga 1 / Liite 1



Pohjakartta 1:5000

Kunta: Raasepori  
Kylä: 527  
Tilat: 710-527-1-61, 710-527-1-73,  
710-584-4-6, 710-527-1-115,  
710-527-1-116, 710-527-1-122,  
710-527-1-125 ja 710-871-7-3  
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raseborgin kaupungin laatima.

Laadittu: 1/2025  
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 31.1.2025  
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,  
kaupungingeodeetti

## 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 områden får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 v-m<sup>2</sup>.

AP

#### Kvartersområde för fristående småhus

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

ALP

#### Kvartersområde för affärsbyggnader

Inom områden 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 områden får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Av våningsytan får högst 30 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Inom området får uppföras småskaliga vindkraftverk.

KTY-1

#### Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom områden får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Därtill för uppföras utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 30 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Områdets verksamhet får inte äventyra grundvattnets kvalitet och tillstånd.

KTY-2

#### Kvartersområde för fritidsbostäder

Inom områden får uppföras fritidsbostäder på högst 80 v-m<sup>2</sup> i en bostad. För varje byggplats får uppföras en ekonomibyggnad.

RA-1

#### Kvartersområde för fritidsbostäder

Områden är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbyggplats, där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 v-m<sup>2</sup>, en gäststuga på högst 30 v-m<sup>2</sup>, en bastubyggnad på högst 30 v-m<sup>2</sup> samt en ekonomibyggnad. Bastubyggnaden placeras inom gör den reserverad byggruta på holmens norra sida. På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

RA-2

#### Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

Inom områden får uppföras byggnader som turism och inkvarteringsbyggnader. Enskild byggnad får högst vara 50 v-m<sup>2</sup>.

RM

## 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 asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

#### 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa rakentaa pienikokoisia tuulivoimaloita.

#### Toimitilarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta enintään 30% saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueen toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua ja tilaa.

#### Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

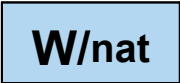
Alueella saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia loma-asuntoja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden talousrakennuksen.

#### Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

Alue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m<sup>2</sup>, yksi vierasmaja enintään 30 k-m<sup>2</sup>, yksi sauna 30 k-m<sup>2</sup> sekä yksi talousrakennus. Saunarakennus sijoitetaan sille varatulle rakennuspaikalle saaren pohjoispuolella. RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

#### Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa turismia ja matkailua palvelevia majoitusrakennuksia. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hamnområde</b><br>Området är ämnat för en mindre allmän hamn där småskalig frakt- och lagerverksamhet som inte orsakar miljöolägenheter eller småskalig passagerartrafik kan utövas.                                                                                                                                                                                    |     | <b>Satama-alue</b><br>Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tavara- ja varastointitoimintaa tai matkustajaliikennettä.                                                                                                                                                                             |
| <b>Småbåtshamn</b><br>Området är ämnat för småbåtshamn med tillhörande service. Inom området får uppföras byggnader och konstruktioner som betjänar områdets verksamhet.                                                                                                                                                                                                   |    | <b>Venesatama</b><br>Alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Småbåtsplats</b><br>Området är ämnat för upplyftning och sjösättning av båtar. Vid hamnens brygga kan tillfälligt angöras.                                                                                                                                                                                                                                              |    | <b>Venevalkama</b><br>Alue on tarkoitettu veneiden ylös nostamiseen ja laskemiseen veteen. Sataman laituriin voidaan tilapäisesti kiinnittyä.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Område för allmän parkering</b><br>Området är ämnat att betjäna småbåtshamnens och strandens rekreatiionsaktivitetens parkeringsbehov.                                                                                                                                                                                                                                  |    | <b>Yleinen pysäköintialue</b><br>Alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Järnvägsområde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | <b>Rautatiealue</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Närrekreationsområde</b><br>Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation.                                                                                                                                                                                                                                              |    | <b>Lähivirkistysalue</b><br>Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jotka palvelevat aluella tapahtuvaa virkistystä.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet</b><br>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. |   | <b>Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta</b><br>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. |
| <b>Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Jord- och skogsbruksområde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Maa- ja metsätalousalue</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vattenområde</b><br>Område tillhörande nätverket Natura 2000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | <b>Vesialue</b><br>Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Linje 3 meter utanför planeområdet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | <b>3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <b>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Riktgivande tomtgräns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <b>Ohjeellinen tontin raja</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gräns för delområde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Osa-alueen raja</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kvartersnummer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>100</b>                                                                          | <b>Korttelin numero</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Namn på gata</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>SKOGBY SAHANTIE</b>                                                              | <b>Kadun nimi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Stadsdelsnummer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>30</b>                                                                           | <b>Kaupunginosan numero</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>200</b>                                                                          | <b>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Högsta tillåtna byggnadsrätt för bostadsbyggnad per bildad byggplats</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>as220</b>                                                                        | <b>Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala per muodostettu rakennuspaikka</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Högsta tillåtna byggnadsrätt för ekonomibyggnader per bildad byggplats</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>t40</b>                                                                          | <b>Talusrakennusten enimmäisrakennusala per muodostettu rakennuspaikka</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>e=0.2</b>                                                                        | <b>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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.

Byggnadsyta

Byggnadsyta, där det kan uppföras bastu

Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga

Simstrand

Riktgivande del av område för idrotts- och rekreatiönsaktiviteter

Riktgivande del av område där mindre odlingslotter får anläggas samt uteplaner för bollsporter så som padel eller tennis samt konstruktioner som betjänar dessa.

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.

Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden

Gata

Friluftsväg

Gata

Område med särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden och där byggd miljö bevaras

Nybyggande bör anpassas till Skogbys byabild.

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, byggnadsstilsmässiga och miljömässiga värden.

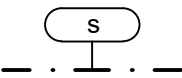
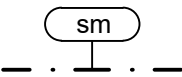
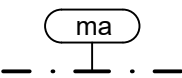
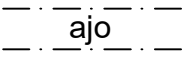
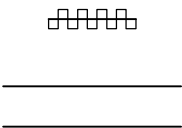
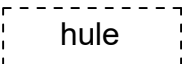
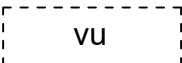
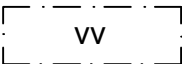
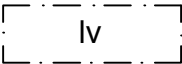
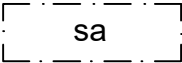
Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning

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.

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).

lu/



Kerrosuku

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosuuvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala

Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan

Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin

Uimaranta

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.

Ohjeellinen alueen osa pintaveden käsittelylle

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

Osa tonttirajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty

Katu

Ulkoilureitti

Katu

Alue, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään

Uudisrakentaminen on sovitava Skogbyn kylämaisemaan.

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.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kohde

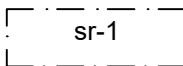
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

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.

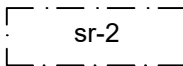
## Byggnads- och kulturhistoriskt samt för bybildens värdefull byggnad

Byggnadshistoriskt och med tanke på bybildens 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.

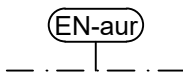


## Byggnad med värde för bybildens

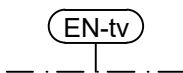
Byggnad eller konstruktion med värde för bybildens och som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.



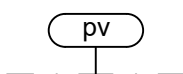
## Område reserverat för solpaneler



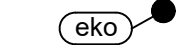
## Område reserverat för vindkraftverk



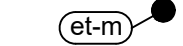
## Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och av vars grundvatten ytvattenekosystem och terrestra ekosystem är direkt beroende



## Avfallssorteringspunkt



## Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20m<sup>2</sup> stor transformator.



## Almänna bestämmelser

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

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomterna 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 fasadmateriell. 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 AP och ALP kvartersområden för utöver den angivna byggrätten uppföras ekonomibyggnader till totalt 100 v-m<sup>2</sup> per bildad byggplats. Utöver den angivna byggrätten får därtill per byggplats uppföras två byggnader under 30 v-m<sup>2</sup>.

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

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

## 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, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen

## Jätteidenlajittelupiste

## Sijainniltaan ohjellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemarkintä, joka sallii enintään 20m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamisen.

## 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, liikennöintiä 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.

AP- ja ALP-kortteleissa saa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia yhteensä 100 k-m<sup>2</sup> per muodostettu rakennuspaikka. Tämän lisäksi saa per rakennuspaikka rakentaa kaksi alle 30 k-m<sup>2</sup> kokoista rakennusta.

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.

Inom området bör uppgöras en riktgivande närmiljös- och byggnadssättsbeskrivning.

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 OAL 128 §.

#### 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 täckdiksvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det områdesvisa dagvattnenätet.

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. Nämnade 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-m<sup>2</sup>

KL kvarter: 1 bp / 100 v-m<sup>2</sup>

KTY-1 kvarter: 1 bp / 150 v-m<sup>2</sup>

KTY-2 kvarter: 1 bp / 150 v-m<sup>2</sup>

Alueelle tulee laatia ohjeellinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

Rakentamisessa alin 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 suojavaähyk-keiden säilyttämiseen rannoilla sekä ruoppaustarpeen vähentäminen toimintojen sijoittamisen suunnittelulla. Kaava-alueella on voimassa AKL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

#### Hulevedet

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 on moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastoiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus- sisälvällä 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 maankaivuun 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-m<sup>2</sup>

KL-kortteli: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

KTY-1-kortteli: 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

KTY-2 -kortteli: 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

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, förslag / KVALT, ehdotus                                                                                                  |                                                                                                                                                                 | XX-XX                                | xx.xx.2025         |
| STDS, förslag / KH, ehdotus                                                                                                     |                                                                                                                                                                 | XX-XX                                | xx.xx.2025         |
| Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus                                                                   |                                                                                                                                                                 | XX-XX                                | xx.xx.-xx.xx.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                                 | xx.xx.2024         |
| PLANLN, PDB / KAAVLTK, OAS                                                                                                      |                                                                                                                                                                 |                                      | 21.6.2023          |
| <div><div>RASEBORG<br/>RAASEPORI</div></div> | <div><div>Skogby strand, detaljplan<br/>FÖRSLAG<br/>Skogbyn ranta, asemakaava<br/>EHDOTUS</div><div>PLANKARTA<br/>1:2000<br/>KAAVAKARTTA<br/>1:2000</div></div> |                                      |                    |
| Konsult/Konsultti                                                                                                               |                                                                                                                                                                 | Daterad/Päivätty                     |                    |
| Arkitekturum Oy<br>Fredrik Lindberg                                                                                             |                                                                                                                                                                 | 11.3.2025                            |                    |
| Beredare/Valmistelija                                                                                                           |                                                                                                                                                                 | stadsarkitekt<br>kaupunginarkkitehti |                    |
| Arkiveringsnr./Arkistointino.                                                                                                   |                                                                                                                                                                 | Johanna Backas                       |                    |
| Ritad av/Piirtänyt                                                                                                              |                                                                                                                                                                 | Diarienummer/Diarionumero            |                    |
| FL                                                                                                                              |                                                                                                                                                                 | Planebeteckning/Kaavatunnus          |                    |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 | Ritningsnr./Piirustusno.             |                    |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 | RGB/236/<br>10.02.03.00/2022         |                    |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 | 7819                                 |                    |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 | 4-25                                 |                    |

N

