

RAASEPORI

SKOGSMARK

ASEMAKAAVA

ALUSTAVA LUONNOS 09.02.2014

Skogsmarkin asemakaavaan lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty kattavasti 09.02.2015 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Skogsmarkin asemakaavahankkeessa ei laadita varsinaista asemakaavaluonnosta eikä kaavaluonnosta aseteta virallisesti nähtäville. Laadittu alustava luonnos kuvaa kaavoitussovituksissa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisen asemakaavaratkaisun pääperiaatteita ja kaavan rakenteen. Koska lähes koko asemakaava-alueella on voimassa hyvin yksityiskohtainen Skogsmarkin osayleiskaava (MK 1:2000) ja teollisuusalueen osa on jo pitkälle rakennettu, ei erillistä laajaa kaavaluonnosvaiheen prosessia ole nähty tarpeelliseksi käydä läpi. Skogsmarkin kaavahankkeessa edetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavoitussovituksien jälkeen suoraan asemakaavaehdotusvaiheeseen. Asemakaavaehdotuksen laadinnassa otetaan huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatava palaute ja muu mahdollinen palaute/kommentit ja viranomaisohjeistus.

Kaavaratkaisun pääkohtia:

- Alustavassa luonnoksessa maankäyttö on esitetty aluerajauksiltaan ja käyttötarkoitusten sekä rakentamisen määrän osalta mahdollisimman täsmällisesti. Kaava-alueen eteläosan kadut on jo rakennettu samoin vesihuoltoverkosto (myös hulevesiverkosto) ja katuvalaistus. Pohjoisosassa kokoojakatuna toimiva Valssaamontie on jo rakennettu ja on yleisessä käytössä. Pohjoisemmassa osassa hyödynnetään olemassa olevia ajoteitä ja luonnoksen mukaiset uudet katulinjat on suunniteltu niin, että pituuskaltevuudet eivät ylitä tonttikaduille sallittuja arvoja.
- Skogsmarkin osayleiskaavan selostuksessa on alueen luonto- ja ympäristöolosuhteet sekä kaavaratkaisu kuvattu erittäin seikkaperäisesti. Osayleiskaava on laadittu käytännössä asemakaavatarkkuudella (tarkoitus oli, että rakennusluvut voidaan myöntää osayleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa), joten selostuksen kuvaukset palvelevat hyvin myös Skogsmarkin asemakaavaratkaisun taustoitukseksi.
- Valssaamontie säilyy nykyisellä paikallaan, mutta sille on kaavassa varattu nykyistä leveämpi katualue (voidaan rakentaa jalkakäytävä kadun reunaan).
- Teollisuusalueella on osoitettu lisärakennusoikeutta yrityksen rakentamistarpeiden mukaisesti. Laajennusosa sijoittuu jo rakennetun teollisuushallin jatkeeksi. Mustionjoen rantapenkki säilyy suojelualueena (S-1).
- Pohjoisosassa (korttelit 10-12) Skogsmarkin osayleiskaavaan verrattuna on ympärivuotista asuinrakentamista muutettu loma- ja matkailupalvelujen korttelialueiksi. Muutos on kaupungin esittämien toiveiden mukainen (esitetään alueelle vähemmän ympärivuotista asumista) ja sopii myös maanomistajan kehittämistavoitteisiin ja alueelle laadittuun kehityskuvaan. Vaativan topografian vuoksi rakentamista on hieman tehostettu ja korttelialueiden itäreunaa on siirretty hieman itäänpäin, jotta esim. mäen päälle voidaan osoittaa RM tontteja kadun molemmin puolin (muutoin kunnallistekniikan rakentaminen tulee hyvin kalliiksi / tonttiyksikkö).
- Eteläosassa maankäyttöratkaisu perustuu lähes suoraan osayleiskaavan kortteli- ja tonttimuodostukseen. Rakennusoikeudet on säilytetty kauttaaltaan pääosin samana. Korttelissa 7 on kaupungin esityksen mukaisesti kaksi loma-asuntorakennuspaikkaa muutettu AO alueeksi (korttelin 7 länsiosan 2 rakennuspaikkaa). Eteläosassa on rautatien suuntaisen kadun (Munkbackantie) itäpäässä kaupungin esityksen mukaisesti varauduttu muutaman rakennuspaikan

sijoittumiseen naapurin puolelle (varattu tonttikatuyhteys ja mahdolliset rakennuspaikat on otettu huomioon vesi- ja viemäriverkoston ja hulevesiverkoston suunnittelussa).

- Ennen kaavaehdotuksen laatimista päivitetään Skogsmarkin osayleiskaavaa varten tuotettu pohjakartta-aineisto ja laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt päivitysselvitykset ja tarkastelut (mm. luontoselvityksen päivitys ja Natura arvioinnin tarveharkintaselvitys).
- Eteläosan katu- ja vesihuoltosuunnitelmat on toimitettu kaupungin tekniselle osastolle ja Raaseporin Vedelle ja suunnitelmista on käyty neuvotteluja ennen kunnallistekniikan rakentamista. Koko kaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmat päivitetään asemakaavatyön yhteydessä. Samalla laaditaan liikenneverkoston ja katuverkoston yleissuunnitelmat.
- Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Asemakaavaehdotus laaditaan ottaen huomioon saatu palaute ja lisäselvitysten johdosta mahdollisesti tarvittavat tarkistukset.

Espoo 09.02.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI

Skogsmark, alustava kaavaluonnos 09.02.2015, Tilastotietoja

Käyttötarkoitus	Kokonaisala (ha)	Kerrosala (k-m²)
AO	1,5286	1965
AO/s	0,3904	586
AP	1,1703	2770
AP-1	0,5669	1200
AP/s	0,4380	800
ET	0,0205	30
EV	0,7827	-
M-1	2,4923	-
M-2	2,0364	-
MU-1	0,8376	-
RA-1	5,0730	4550
RM	2,2599	3390
S-1	2,6874	-
T	1,9933	4983
VL	2,2897	-
Kadut	2,6827	-
Yhteensä:	27,2497 ha	20.274 k-m²

Koko kaava-alueen aluetehokkuus on $e=0,074$ ja laskettuna ilman katualueita aluetehokkuus on $e=0,083$. Rakentamiselta vapaiden alueiden osuus koko kaavan pinta-alasta onkin huomattavan suuri (S-1, M-2, M-1, VL ja EV alueet).