

Raasepori Skogsmarkin asemakaava

Rakentamistapaohjeet osalle asemakaava-alueetta

1. Yleistä

Skogsmarkin asemakaava on saanut lainvoiman 8.8.2016. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 32 ha. Loma-asuntoalueita on yhteensä 8,34 ha ja ympärivuotiseen asumiseen osoitettuja alueita 3,37 ha. Teollisuusaluetta on 2,03 ha ja katualueita 2,63 ha. Metsäalueita, suojelu- ja virkistysalueita ja muita rakentamiselta vapaaksi jääviä alueita on yhteensä 15,64 ha, joka on 49,9 % koko kaava-alueen pinta-alasta.

Skogsmarkin asemakaava-alue sijoittuu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Äminneforsin ja Mustionjokilaakson ympäristökokonaisuuteen. Asemakaavassa arvokas ympäristö on otettu hyvin huomioon rakentamisalueiden ja rakennusten sijoittelussa sekä rakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä. Rakentamisalueet sijoittuvat alueen pohjois- ja eteläosiin. Rakentamisalueiden väliin sijoittuu laaksomainen metsä- ja virkistys-/suojelualue, joka on asemakaavassa osoitettu kaava-alueen virkistyskäyttöön.

Alueen eteläosassa on jo rakennettu valmiiksi Munkbackantie ja Munkbackankuja, teiden katuvalaistukset sekä kaikki tätä aluetta palvelevat vesihuolto-, sähkö- ja televerkostot. Kaikilla tonteilla on valmiina vesi-, viemäri-, hulevesi-, sähkö- ja teleliittymät.

2. Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Skogsmarkin asemakaavassa on annettu hyvin kattavat ja osin myös yksityiskohtaiset kaavamääräykset koskien mm. rakentamisen määriä, rakentamistapaa sekä kulttuuriarvojen ja maiseman huomioon ottamista.

Asemakaavassa annetut kaavamääräykset ohittavat sitovuudeltaan rakentamistapaohjeissa esitetyt ohjeet ja määräykset. Rakennus- ja tonttisuunnittelun tuleekin pohjautua ensisijassa asemakaavaratkaisuun ja -määräyksiin. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavamääräyksiä. Rakentamistapaohjeiden avulla täsmennetään asemakaavan tavoitteita ja pyritään siihen, että rakentaminen muodostaa laadukkaan kokonaisuuden Skogsmarkin vapaa-ajan alueille.

Ennen tarkempaa tonttisuunnittelua suunnittelijan tulee perehtyä myös Skogsmarkin asemakaavan kaavaselostukseen ja siinä mainittuihin selvityksiin. Selostuksessa on hyvin seikkaperäisesti ja kattavasti kuvattu kaavan lähtökohdat ja kaavassa tehdyt ratkaisut sekä kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus eri osallistajien kesken. Tärkeää taustatietoa on myös se, miten viranomaislausunnoissa on otettu kantaa kaavaratkaisuihin.

Nämä rakentamistapaohjeet on laadittu Munkbackantien itäpäähään ja Munkbackankujan varteen sijoittuvien korttelien 1-4 rakentamista varten. Korttelit 1-4 ovat kaikki loma-asuntojen korttelialueita RA. RA-korttelialueilla on yhteensä 13 ohjeellista tonttia ja alueiden yhteispinta-ala on 5,06 ha. Rakennusoikeutta RA-alueille on osoitettu yhteensä 4550 k-m².

3. Rakentamistapaohjeet korttelien 1-4 RA-korttelialueille

RA-korttelialueet sijoittuvat jo rakennettujen Munkbackantien ja Munkbackankujan itäpäähän. Tiet ja muu kunnallistekniikka on jo rakennettu alueelle, ja kaikki tontit ovat liitettävissä katu- ja vesihuoltoverkkoon. Hulevesiverkosto ja katuvalaistus on myös valmiina. Kortteleissa 1-4 on yhteensä 13 RA-tonttia.

RA-alueiden asemakaavamääräys on seuraava:

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

Kaavamääräyksellä halutaan luoda mahdollisuudet rakennustyypeiltään vaihtelevankokoisten loma-asuntotonttien rakentamiselle. Päätavoitteena on, että joka tontilla on yksi selkeä päärakennus (joko paritalo tai suurempi erillistalo). RA-korttelialueiden tontit ovat hyvin isoja (keskimäärin 3900 m²) ja niiden rakennusoikeus on enintään 350 ka-m². RA-alueiden pinta-ala on 5,0647 ha ja kokonaisrakennusoikeus 4550 ka-m², mutta korttelialuutehokkuus jää hyvin pieneksi ($e=0.09$).

Rakennukset sijoitetaan pääperiaatteiltaan yleissuunnitelmaa noudattaen. Rakennusten runkojen tulee olla pitkänomaisia ja korkeuskäyrien mukaan suunnattuja. Rakennusten pääavautumissuunta on merimaisemaa ja alarinnettä kohden. Tärkein näkymäsuunta on lounaaseen golfkenttien yli Pohjanpitäjänlahdelle. Terrassit ja katokset toteutetaan pitkänomaisia rakennuksia täydentäen maastomuotojen mukaan. Pää- ja sivurakennukset liitetään toisiinsa aidoin, pergoloin tai katoksin. Rakennus voidaan toteuttaa myös kytkettynä paritalona. Tällöin kytketty paritaloratkaisu sijoitetaan ensisijaisesti päärakennuksen paikalle.

Rakennusten kerrosluku on 1/2 / 1. Tavoitteena on, että rinneosuuksilla käytetään kellarikerrosta rakennusten sopeuttamisessa rinteeseen mahdollisimman vähäisillä leikkauksilla tai pengerryksillä. Kellarin koko on enintään puolet ensimmäisen kerroksen alasta.

Rakennusten materiaalien tulee olla alueen perinteisten rakennusmateriaalien olemukseen soveltuvia. Julkisivujen tulee muodostaa mittakaavaltaan, sommittelultaan ja materiaaleiltaan ehjä kokonaisuus, joka sopii myös Skogsmarkin loma-alueen muuhun arkkitehtuuriin.

Pääjulkisivumateriaaleina käytetään vaakasuuntaista vahvaa puuta, lankkua tai tummaa rappausta ja sitä täydennetään kivi-, tiili- tai luonnonkivimateriaalein sekä säleikkörakentein.

Julkisivujen pääväri voi olla:

- grafiitinharmaa
- luonnonvalkoinen
- tervanruskea
- hiilenmusta

Vesikatto on näkyviltä osin tummaa paikalla saumattua peltiä ja muuten tummaa peltiä tai huopaa. Sadevesijärjestelmä ja vesipellit ovat saman väristä metallia.

Sokkeli on tumma ja materiaaliltaan rappaus, roiskepinnoite, kivi, karkea kivimäinen tiililaatta tai keraaminen pinnoite.

Terassirakenteet toteutetaan kokonaisuuden osana lasikaitein, aidoin, ritilöin ja säleiköin rajattuina. Terassien sokkelit ja pystyseinät toteutetaan umpinaisina ja rakennuksen ilmeeseen soveltuvina.

Ikkunaprofiilit ovat pääosin tummaksi käsiteltyä puuta tai polttomaalattua alumiinia.

Ikkunapinnat ovat suuria ja yhtenäisiä, eikä niissä ole ristikkojakoja.

Täydentävissä rakenteissa käytetään maalattua metallia, lasia, puuta ja poltettua tummaa tiiltä.

Rakennusten kattomuoto on loiva harja- tai pulpettikatto tai näiden yhdistelmä. Katokset toteutetaan osaksi kattorakennetta tasa- tai pulpettimaisina kattoina.

Paikoitus toteutetaan kullakin tontilla huolitellusti istutuksin tai rakentein rajatuksi osaksi korttelialueen kokonaisilmettä. Piha päällystetään harmain tai tummin pihakivin tai asfaltilla. Pihan rajauksiin käytetään reunakiviä.

Autosuojat, varastot ja katokset suunnitellaan päärakennusten materiaalien mukaisesti kokonaisuuden osaksi.

Pihavalaisimet ovat matalia tummaksi maalattuja pollarivalaisimia tai epäsuorasti valaisevia muuri- ja seinävalaisimia. Valaistuksen häikäisyä tulee välttää.

Jäteastiat järjestetään julkisivuvärein käsiteltyihin roska-aitauksiin tai katoksiin.

Rakennusten seinävalaisimet ovat julkisivuvärikyseen soveltuvia metallivalaisimia tai tummasävyisiä häikäisemättömiä valaisimia.

Piha-alueet pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisina. Isokokoiset puut pyritään säilyttämään siten, että metsän maisemaprofiili ei merkittävästi muutu. Rakentamisen yhteydessä muokattavat piha-alueen osat (joita ei käytetä ajoteinä tai päällystettävänä pihoina) istutetaan metsäluonnon mukaisesti ja piholla käytetään kalliomaastoon soveltuvia kasveja. Ikivihreitä lajikkeita suositaan ja metsänpohja korjataan ja täydennetään istutus- kivi- sora- ja kunttapeitteellä. Rakennuksiin ja piholle rakennettavien aita- ja muurirakenteiden tulee olla rakennuksen materiaaleihin soveltuvia.

Avarc Arkkitehdit Oy

Seppo Lamppu Tmi, yleisohjeet ja kaavatulkinta