

# PLANBESKRIVNING KAAVASELOSTUS

## DELGENERALPLAN FÖR BROMARV KYRKBY BROMARVIN KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVA



RASEBORG  
RAASEPORI

8.3.2012



Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b> .....	<b>3</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	3
1.2	Planområdets läge .....	3
1.3	Avsikten med delgeneralplanen för Bromarv kyrkby .....	3
<b>2</b>	<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>4</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen .....	4
2.2	Delgeneralplanen .....	4
2.3	Förverkligande av delgeneralplanen .....	4
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b> .....	<b>5</b>
3.1	Utredning över förhållanden på området .....	5
3.1.1	Kulturlandskap .....	5
3.1.2	Naturmiljö .....	5
3.1.3	Byggd kulturmiljö .....	6
3.1.4	Fornlämningar och arkeologiska fynd .....	6
3.1.5	Befolkningsstruktur och -utveckling .....	7
3.1.6	Service .....	7
3.1.7	Bromarf skärgårdshamn .....	7
3.1.8	Arbetsplatser, näring och annan verksamhet .....	7
3.1.9	Trafik och vägnät .....	7
3.1.10	Kommunalteknisk service och avloppsvattenhantering .....	8
3.1.11	Avfallshantering .....	8
3.1.12	Markägoförhållanden .....	8
3.2	Planer, beslut och utredningar som gäller planeringsområdet .....	8
3.2.1	Landskapsplan, riksomfattande målsättningar .....	8
3.2.2	Generalplaner .....	9
3.2.3	Detaljplaner .....	9
3.2.4	Kommande planprojekt .....	10
3.2.5	Byggnadsordning .....	10
3.2.6	Byggnadsförbud .....	10
3.2.7	Grundkarta .....	10
3.2.8	Skyddsprogram samt beslut och utredningar om skydd .....	10
3.2.9	Bakgrundsutredningar som gjorts för denna plan .....	10
3.2.10	Övriga planer, handlingar och utredningar som gäller området .....	11
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN</b> .....	<b>12</b>
4.1	Behovet av delgeneralplanen .....	12
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	12
4.3	Deltagande och växelverkan .....	12
4.4	Målsättningar för delgeneralplanen .....	13
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet .....	13
4.4.2	Mål som uppkommit under processen .....	13
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN</b> .....	<b>14</b>
5.1	Planens struktur .....	14
5.1.1	Helhetsstruktur .....	14
5.1.2	Dimensionering .....	14
5.2	Områdesreserveringar .....	14
5.2.1	Kvartersområden .....	14
5.2.2	Serviceområden .....	15
5.2.3	Övriga områden och allmänna bestämmelser .....	15
5.2.4	Förhållande till andra planer och beslut .....	15
5.3	Beaktande av anmärkningar och utlåtanden .....	15
5.4	Planbeteckningar och planbestämmelser .....	16
5.5	Kommunalteknik och övrig teknisk service .....	18
5.5.1	Trafikleder .....	18
5.5.2	Vattenförsörjning och avloppsvattenhantering .....	18

5.6	Namn.....	18
5.7	Planens konsekvenser.....	18
5.7.1	Konsekvenser för den bebyggda miljön och landskapet.....	18
5.7.2	Anpassande av ny bebyggelse i miljön.....	19
5.7.3	Konsekvenser för social miljö och näringsverksamhet.....	19
5.7.4	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	19
5.7.5	Konsekvenser för grundvattnet.....	19
5.7.6	Konsekvenser för trafiksäkerheten.....	20
5.7.7	Övriga konsekvenser.....	20
5.8	Genomförande och tidsplanering.....	20
	Osayleiskaavan selostus, sisällysluettelo	21
	Osayleiskaavan selostus	22- 41

### Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning (PDB)
2. Plankarta med bestämmelser 1:5000 8.3.2012
3. Plankarta över centrumområdet 1:2000 8.3.2012
4. Markägoförhållanden
5. Byggnadsplatser 8.3.2012
6. Byggnads- och landskapsskydd, karta 1:10 000 8.3.2012Förteckning över byggnadsskyddsobjekt
7. Förteckning över övriga skyddsobjekt
8. Den byggda miljön/ Byggnadsinventering 2006
9. Kulturlandskapet/ Landskapsanalys 2006
17. Gällande detaljplaner

### Förteckning över andra handlingar och utredningar som berör planen

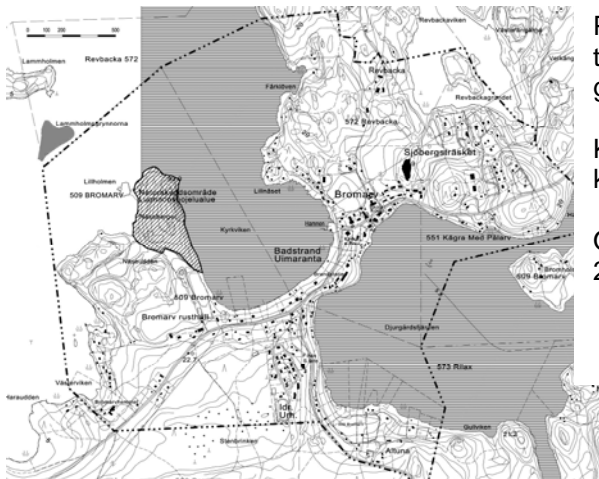
10. Landskapsanalys 2006 / Karlsson, Schalin, Rosengren
11. Byggnadshistorisk utredning 2006/ Arkkitehdit Kati Salonen ja Mona Schalin Oy
12. Allmän landskapsanalys och identifiering av potentiellt begränsade områden/ naturtyper 3.10.2003/ Jens Hannus och Lena Nikolajev, miljöplanerarstuderanden
13. Naturinventering, miljöplanerare Lena Nikolajev 2007-2008
14. Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Vesa Laulumaa, Museovirasto 2007
15. Utredning rörande vattenförbindelse genom Bromarf by 27.6.2010. Raseborg stad/ Niclas Skog

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Beskrivningen gäller 8.3.2012 daterade plankartan för delgeneralplanen för Bromarv kyrkby.

### 1.2 Planområdets läge



Planområdet omfattar Bromarv kyrkby med tillhörande landskapsområden enligt gränsdragning på kartan.

Kyrkbyn ligger ca 18 km söder om Tenala kyrkby i Raseborg stad.

Området är till sin storlek ca 520 ha, varav 232 ha är vattenområden.

Delgeneralplanen berör lägenheterna i byarna:

509 Bromarv :

1:3, 1:7, 1:8, 1:10, 1:17, 1:19, 1:22, 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:31, 1:33, 1:34, 1:36, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:56, 1:58, 1:62, 1:63, 1:65, 1:67, 1:68, 1:70, 1:71, 1:74, 1:77, 1:79, 1:80, 1:82, 1:83, 1:84, 1:92, 1:93, 1:95, 1:96, 1:98, 1:99, 1:100, 1:101, 1:103, 1:104, 1:107, 1:110, 1:111, 1:112, 1:115, 1:116, 1:117, 1:119, 1:121, 1:126, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:134, 1:137

551 Kägra Med Pålarv :

1:28, 1:29, 1:31, 1:40, 1:48, 1:50, 1:51, 1:70, 1:71, 1:75, 1:76, 1:83, 1:85, 1:89, 1:102, 1:103, 1:104, 1:105, 1:106, 1:107, 1:108, 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:114, 1:115, 1:120, 1:134/1:74, 1:135, 1:140, 1:141, 1:144, 1:145, 1:146, 1:147/1:131, 1:148, 1:149, 1:151, 1:152, 1:153, 1:159/1:9, 1:161, 1:162

572 Revbacka :

1:2, 1:9, 1:10, 1:12, 1:14, 1:17, 1:19, 1:24, 1:28, 1:33, 1:35, 1:36, 1:39, 1:51, 1:52, 1:53, 1:54, 1:56, 1:57, 1:58, 1:59, 1:65, 1:74, 1:78, 1:81, 1:84, 1:85, 1:86, 1:87, 1:93, 1:95, 1:101/1:55, 1:102, 1:103, 1:104, 1:106, 1:108, 1:109, 1:110, 1:111, 1:116, 1:117, 1:118, 1:119

573 Rilax :

5:7, 5:10, 5:19, 5:20, 5:30, 5:31, 5:33, 5:39, 5:40, 5:44, 7:18, 7:31, 7:51, 8:1, 8:2, 8:3, 8:5, 8:6

### 1.3 Avsikten med delgeneralplanen för Bromarv kyrkby

Avsikten med planen är att möjliggöra ett planerat utbyggande och utvecklande av byområdet med beaktande av dess historiska särdrag och natursköna läge. Målet är att utarbeta en generalplan med rättsverkningar som enligt 72 § markanvändnings- och bygglagen (MBL) kan användas som grund för beviljande av bygglov inom strandområde.

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Preliminärt program för deltagande och bedömning	
Stadsplanenämnden	26.9.2001 STPL § 58
Uppgörande av planutredningar på börjades	2003-
Myndighetsråd 1	26.4.2005
Stadsplanenämnden	30.5.2007 STPL § 24
Program för deltagande och bedömning framställt för påseende	7.6- 5.7.2007
Planutkast framställt för påseende	7.6- 5.7.2007
Diskussions- och informationstillfälle om planutkastet	20.6.2007
Bemötande av åsikter och utlåtande	
Stadsplanenämnden	11.6.2008 STPL § 30
Stadsstyrelsen	1.9.2008 § 13
Planförslaget framställt för påseende	4.9- 6.10.2008
Bemötande av anmärkningar och utlåtande	
Stadsstyrelsen	24.11.2008 § 17
Samhällstekniska nämnden	24.9.2009 § 279
Myndighetspalaver	14.10.2009
Samhällstekniska nämnden	10.11.2010 § 365
Myndighetsråd 2	18.11.2010
Planförslaget framställt för påseende	10.1- 25.2.2011
Samhällstekniska nämnden	14.09.2011 § 278
Samhällstekniska nämnden	26.10.2011 § 351
Stadsstyrelsen	28.11.2011 § 518
Samhällstekniska nämnden	14.12.2011 § 420
Stadsstyrelsen	16.01.2012 § 17

### 2.2 Delgeneralplanen

Med delgeneralplanen skapas förutsättningar för utvecklandet av Bromarv kyrkby område samtidigt som möjligheter och begränsningar för områdets markanvändning klarläggs. Med planen definieras skyddet för områdets värdefulla landskapshelhet, med tillhörande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och naturobjekt.

### 2.3 Förverkligande av delgeneralplanen

De i planen anvisade nya byggplatserna byggs ut enligt åtgång.

### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning över förhållanden på området

##### 3.1.1 Kulturlandskap

Bromarv är en av de kyrkbyar i Västnyland som bäst bevarat sitt traditionella utseende. Den karaktäristiska landskapsbilden präglas av läget mellan två havsvikar och av åsen med sin genomsiktliga tallskog, Näseuddens mäktiga bergsformationer, av det smala näset där landsvägen utgör byns centrala stråk och där kyrkan, affärs- och servicebyggnaderna bildar bycentrum. De olika skedena i bebyggelsens utveckling representeras av välbevarat gammalt byggnadsbestånd, gamla väglinjer, kulturlandskapets öppna ängs-, betes- och åkermarker och spår av äldre trädgårds- och parkkultur i anslutning till gårdar, sommarvillor och egnahemshus. Landskapsbilden i kyrkbyn berikas av de många gamla villorna och pensionaten, som vittnar om att kyrkbyn sedan det tidiga 1890-talet utvecklades till ett betydande centrum för sommarvistelse.

Området kring Bromarv kyrkby omfattas av de enligt Markanvändnings- och bygglagen 22§ angivna riksomfattande målen för områdesanvändningen. Detta förutsätter att man i samband med områdesanvändningen skall säkra att de nationellt sett betydelsefulla värdena inom kultur- och naturarvet bevaras. Den förpliktelse att bevara, som avses i beslutet, förutsätter att Museiverkets riksomfattande inventeringar(1993) beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen.

Målsättningar och förutsättningar för bevarandet, samt avgränsning för det värdefulla landskapsområdet har noggrannare studerats i Landskapsanalysen 2006 (Karlsson- Schalin-Rosengren) och Byggnadsinventeringen(Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2006) som gjorts för detta planarbete.

##### 3.1.2 Naturmiljö

###### **Geologi**

Berggrunden består huvudsakligen av mikroklin granit, som inte erbjuder goda växtbetingelser, vittringen är långsam, vittringsprodukterna är näringsfattiga och sura. På stora områden är jordskiktet tunt, särskilt på de branta bergen på uddarna mot Bromarvsfjärden och på bergen söder om Revbackaviken. Det 30 m höga Näseberget och på Kyrkvikens norra strand belägna Krokviksbergen är båda värdefulla bergsområden av riksintresse, med hänsyn till natur- och landskapsskydd. Moränmarkerna på området är näringsfattiga, dels branta, steniga, dels med små försumpade sänkor, ofta pinade av torra, väder och vind.

På flera ställen inom området finns berg i dagen, som enligt skogslagen 10§ bör bevaras.

###### **Sandstränder**

Sandstränder finns längs Kyrkvikens och Djurgårdsfjärdens stränder och på Näseudden. De bildar ställvis långa partier över ägo gränserna, med mycket stora landskapsbildmässiga och rekreativmässiga värden.

###### **Blockmark**

På södra sidan om näset, i Stenbrinken, höjer sig marken till en flack, över en kilometer lång och en halv kilometer bred terrass, med tallskog bevuxen istids deltaformation. På ytan finns stenblock i rikliga mängder. Detta är det högsta området i kyrkbyn, på en höjd av 35 meter över havsytan. Området är geologiskt och för sina rekreativvärden värdefullt. Blockmarker bör enligt skogslagen 10§ bevaras.

###### **Hydrologi**

Havet är en landskapligt dominerande faktor, men den mycket småskaliga terrängen gör, att närheten till stränder inte alltid är uppenbar. Åsformationen bildar en vattenreservoar, åsens västra sida är enligt landskapsplanen skyddat grundvattenområde.

## Vegetation

Barrträd, mest tall, dominerar naturligt på de karga markerna. Åsens naturliga vegetation är tallskog med rakstammiga, enhetliga bestånd, som på grund av att buskskiktet fattas är mycket genomskinliga. Mycket frodig vegetation finns i sänkor. På området har tidigare funnits lundar, som numera är uppodlade. Förekomsten av ädla lövträd och annan lundvegetation är ändå betydande både i närheten av Rusthålet och Revbacka. En stor del av de ädla lövträden, bl.a. lönn, lind, ask och ek är planterade, men har senare gett upphov till småplantor och spritt sig i omgivningen.

Åsterrängen begränsar livsvillkoren för växtarterna på området. En del ädelträd har planterats också på karga marker, där de skulle ha krävt bättre växtunderlag. De små, mycket nödvuxna och halvtorra askarna längs byvägen nära kyrkan är eventuellt från 1800-talet, de kommer knappast att bli bättre. Villa Mechelins skogslindar har inte heller haft tillräckligt bra växtunderlag för att växa sig stora, och det nutida täta, skuggande tallbeståndet hindrar deras vidare tillväxt. De är ändå skyddsvärda.

Enligt naturinventeringen 2007-2008/ Nikolajev- Wikström påträffas på området hassellund samt grönvit nattviol, vilka är enligt naturskyddsförordningen skyddade arter.

### 3.1.3 Byggd kulturmiljö

Det äldsta bevarade byggnadshistoriska skiktet i kyrkbyn utgörs av kyrkogårdens stenmur, klockstapel (1772) och Rilax herrgårds gravkapell (1824).

I kyrkbyn har ett antal profana byggnader från 1800-talet bevarats, främst den f.d. sockenstugan (1851), sockenmagasinet av stock (c. 1860), folkskolebyggnaden (1884), byns äldsta handelsbod (1869) och den s.k. "Gröna boden" vid Rilax vägskäl (1870). Bromarv rusthålls och Revbacka gårds huvudbyggnader, bostads- och ekonomibygnader och miljön vid Altuna torp öster om Rilaxvägen representerar 1700- och 1800-talets agrara byggnadskultur.

Ett karaktäristiskt inslag i bebyggelsen kring Bromarv kyrkby utgör de byggnads- och kulturhistoriskt intressanta villorna och pensionaten från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. De byggdes främst i strandzonen i närheten av den gamla landsvägen med utsikt mot vattnet. Även Bromarv rusthåll införlivades i ett skede med pensionatsverksamheten, medan ett gästgiveri bedrevs på Revbacka gård in på 1930-talet.

Den fasta bosättningen i och kring kyrkbyn utökades främst från början av 1920-talet med nya egnahemshus och bostadshus av villatyp. Under efterkrigstiden på 1950-talet uppfördes bland annat den kommunala hälsogården och läkarbostaden i kyrkbyn, och församlingshemmet öster om kyrkan. Ett antal egnahemshus byggdes längs vägarna mot Rilax och Vättlax.

Till bebyggelsen från de senaste årtiondena hör ett egnahemsområde öster om Sjöbergsträsket, ett antal sommarstugor utmed stränderna och ett tätare egnahemsområde uppe på åsen. Bromarvs Marthor har stått för byggande av ekoby i byns centrum. Denna består av 20 ekologiska bostäder för barnfamiljer och äldre. Byggprinciperna var ekologi, ekonomi och funktionalitet, som förverkligades genom användandet av bl.a. flis- och solvärme samt ett eget biologiskt-kemiskt reningsverk.

Villa Mechelin, som placerar sig på det smalaste stället på näset är den enda byggnaden på området som skyddats med byggnadslagen.

En detaljerad beskrivning av den byggda miljön framgår ur Byggnadsinventeringen 2006/ Schalin

### 3.1.4 Fornlämningar och arkeologiska fynd

Museiverket/Vesa Laulumaa har 2007 utfört arkeologiska inventeringar på området. Vid inventeringen noterades 6 objekt, som klassificerades som fornlämningar. Våren 2008 kompletterades inventeringen med en inventering över fasta fornlämningar från historisk tid.

Den ända tidigare kända fornlämningen var Näsebergets forngrav, som nu i den nya inventeringen klassificerades på nytt. Spår av den på 1930-talet noterade forngraven fanns inte, i stället noterades ett stenuttag från historisk tid. På basen av 1647 jordbokskartor utforskades 4 objekt; 3 bytomter och Bromarv gamla kapell. Av bytomterna är Revbacka högst troligt förintad, emedan Pålarv och



Bromarv tomter bör noggrannare utforskas i det fall att byggande planeras på området. Läget för det gamla kapellet kunde enbart uppskattas på basen av kartmaterial.

På grundkartan har vid Djurgårdsfjärden utmärkts "Kejsarbrunnen", som härleder sig högst troligt till någon kejsares besök.

### 3.1.5 Befolkningsstruktur och -utveckling

Hela första hälften av 1900-talet, var Bromarf en rik och livskraftig landskommun. Man livnärde sig på jordbruk och fiske. Pensionaten drog till sig folk. I början av 1950-talet hade Bromarf omkring 2100 invånare, men i och med rationalisering av lantbruket började invånarantalet avta. När Bromarf 1977 slogs samman med Tenala kommun, fanns det 938 mantalsskrivna i Bromarf. 1993 slogs Tenala- Bromarf samman med Ekenäs. Fr.o.m 1.1.2009 kommer Bromarf att bli en del av den nya staden Raseborg, då Ekenäs stad, Karis stad och Pojo sammanslås.

I Bromarv finns i dag ca 600 invånare, varav omkring 90 % är svenskspråkiga. Inom planområdet bor ca 200 invånare. På sommaren växer antalet i Bromarv till flere tusen personer.

### 3.1.6 Service

Bromarv kyrkby har ett fungerande serviceutbud, som sommartid betjänar förutom den fasta bosättningen även ett stort antal sommargäster.

I byn finns en svenskspråkig lågstadieskola, butik, post, bank, dagvård, hälsovård, bibliotek, frisersalong, Bromarfhemmets ålderdomshem, kyrka och hembygdsmuseum. I byn verkar dessutom Café Spiltan och Skatafe´ sommarcafe, samt Rusthållets sommarrestaurang.

Inkvarteringservice finns i hamnen samt Villa Ida, som upprätthålls av Rusthållet.

### 3.1.7 Bromarf skärgårdshamn

Hamnen ligger vid Kyrkviken mitt inne i byns centrum, och har 12 gästbåtplatser, samt ett antal platser för korttidsbesökare. I hamnen finns ett skärgårdskontor, en uthyrningsstuga med bastu, försäljningsbodas med övernattningsloft, kiosk, vattenpost, sopservice, cykeluthyrning, tvättstuga samt ett omtyckt och välbesökt sommartorg.

### 3.1.8 Arbetsplatser, näring och annan verksamhet

I Bromarv försörjer man sig traditionellt på fiske, jord- och skogsbruk. Turismen har varit en viktig näringskälla sedan 1900-talets början, vilket de gamla pensionaten vittnar om. I dag finns mer småskalig inkvarteringsverksamhet på området, och turisterna utgörs huvudsakligen av sommarstugornas sommargäster samt båtfarare. I byn finns ett antal små privata företag, som verkar bl.a. inom branscherna för båtservice, transport, vägbygge och markbygge, byggnadsarbeten, teknisk service, adb- tjänster, hantverk.

På området verkar flera aktiva föreningar, bl.a. FBK, Marthaföreningen, Hembygdens Väl, Folkhälsan, hembygds museiföreningen, idrottsföreningen, Tenala- Bromarf företagarförening, Wätflax byråd.

### 3.1.9 Trafik och vägnät

#### Kollektivtrafik

Från Bromarv finns bussförbindelser till Tenala, Ekenäs, (Karis, Ingå) och Helsingfors. Bussen kör dagligen 1-2 direkta turer till och från Helsingfors och 6-7 turer till och från Ekenäs. Bussförbindelserna sköts av det lokala bussföretaget Wikström& Degerlund. I byn finns även taxiservice.

#### Vägnät och trafiksäkerhet

Vägarnas sträckning är till stor del likadan som 1841. En uträtning av landsvägen har gjorts på norra sidan av byn. Vägarna är smala och sikten ofta dålig, pga. den varierande topografin och



### Landskapsplanen för Nyland

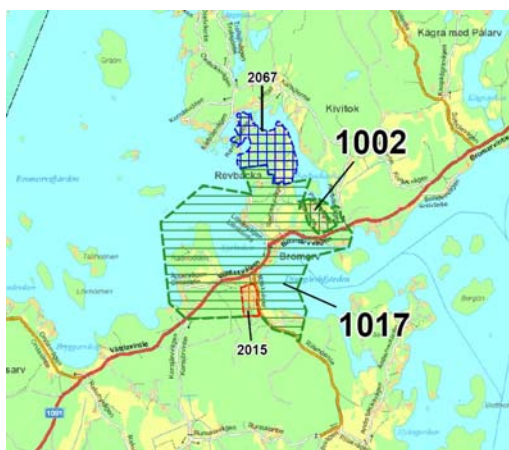


Utdrag ur landskapsplanen / planeringsområdet

Området är betecknat i den 9.11.2006 fastställda Landskapsplanen för västra Nyland huvudsakligen som område för tätortsfunktioner (markerat med brunt). Kyrkbyn har noterats som område av kulturhistorisk betydelse. Näseberget och Krokviksbergen har utmärkts som geologiskt värdefulla områden och Näseberget även som rekreationsområde. I planen anvisas båtfarleder både väster- och österut från kyrkbyn. Södra delen av kyrkbyn har betecknats som grundvattenområde. Bromarv- och Vättlaxvägen anges i landskapsplanen som vägar med kulturhistorisk betydelse, vilket betyder att vägarna bör till sin dragning och karaktär och bevaras.

Etapplandskapsplan 1. blev godkänd av landskapsfullmäktige 17.12.2008 och fastställd av miljöministeriet 22.6.2010. Revidering av landskapsplanen för Nyland har inletts (etapplandskapsplan 2 och 3)

### 3.2.2 Generalplaner



Planeringssituation 16.1.2008

#### Generalplaner

1002 Pålarv- delgeneralplan 14.11.1984  
1017 / 7642 Bromarv kyrkby delgeneralplan

#### Detaljplaner

2015 Bromarv- Åsen 26.9.1976

#### Strand-detaljplan

2067 Grönkulla (2155) 19.6.2006

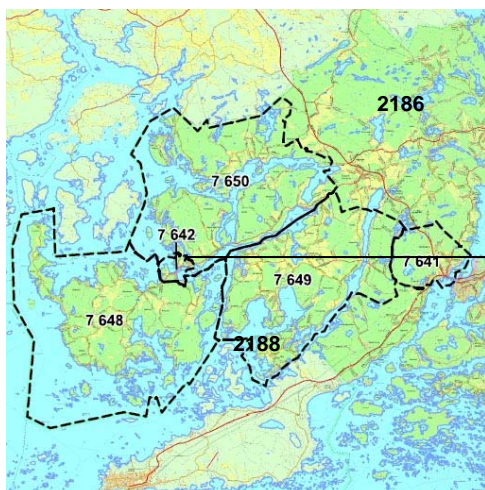
Bromarv Pålarv 14.11.1984 fastställda delgeneralplan ligger i områdets östra del (1002). Området omfattas av småhusbebyggelse, rekreationsområden samt ett mindre område avsett för småindustri. Området är i stort utbyggt enligt planen.

Kyrkbyns planområdet avgränsas i norr mot Grönkulla strand- detaljplaneområde (2067), som fastställdes 19.6.2006.

### 3.2.3 Detaljplaner

Den ända gällande detaljplanen på området är Åsens byggnadsplan, som fastställdes 26.9.1976. Området är utbyggt med småhus och radhus enligt detaljplanen. Planområdet omfattar även ungdomsföreningens byggnad (Ungdomens Vål) och sportplanen.

### 3.2.4 Aktuella planprojekt



BROMARV KYRKBY plan 7642

Planprojekt enligt planläggningsöversikten 2010

- Strandgeneralplan över Västra skärgården, Bromarv- Padva, plan nr 7648
- Strandgeneralplan över Västra skärgården, Prästkulla, plan nr 7649
- Strandgeneralplan över Västra skärgården Lindö- Kvigos, plan nr 7650

### 3.2.5 Byggnadsordning

Raseborg stads byggnadsordning är godkänd av stadsfullmäktige 7.6.2010.

### 3.2.6 Byggnadsförbud

Området är inte utsatt för byggnadsförbud.

### 3.2.7 Grundkarta

Som grundkarta används Lantmäteriverkets digitala grundkarta i skalan 1:20 000.

### 3.2.8 Skyddsprogram samt beslut och utredningar om skydd

Näseberget och Krovviksbergen är enligt miljöcentralens inventering värdefulla bergsområden av riksintresse, med hänsyn till natur- och landskapskydd. Näseberget har etablerats som privat naturskyddsområde. Skydd av kulturmiljön, se 3.2.1.

### 3.2.9 Bakgrundsutredningar som gjorts för denna plan

#### **Landskapsanalys 2006**

Analysen utreder landskapsförhållanden för Bromarv kyrkby i syfte att identifiera förutsättningarna för etablering av kompletterande och ny bebyggelse i området, särskilt beaktande dess kultur- och naturvärden. Analysen fokuseras på den allmänna landskapsbilden, men också vid dess särdrag beträffande bebyggelsemönster och övrig markanvändning, vyer, grönstruktur mm.

Analysen gjordes som konsultarbete av Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. Medverkande i arbetsgruppen har varit Camilla Rosengren, landskapsarkitekt MARK/ Ympäristötoimisto Oy och Mona Schalin och Marica Schalin, arkitekter SAFA/ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy.

#### **Byggnadshistorisk utredning 2006**

Inventeringen som utfördes hösten 2006, omfattar fotografier och beskrivning över det äldre byggnadsbeståndet på planeringsområdet. Parallellt med inventeringen utfördes en översiktlig bedömning och skyddsklassificering av byggnaderna.

Utredningen gjordes som konsultarbete av Kati Salonen ja Mona Schalin Arkitekter Ab.

**Allmän landskapsanalys och identifiering av potentiellt begränsade områden/ naturtyper  
3.10.2003 samt kompletterande Naturinventering 2007-2008**

Den första delen av inventeringen gjordes 2003 av miljöplanerarstuderandena Jens Hannus och Leena Nikolajev från yrkeshögskolan Sydväst i Ekenäs. Naturinventeringen har kompletterats under sommaren 2007 -2008 av Leena Nikolajev.

**Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, 2007**

Arkeologiska inventeringar gjordes under hösten 2007 och våren 2008.  
Inventeringen gjordes av forskare Vesa Laulumaa från Museiverket.

3.2.10 Övriga planer, handlingar och utredningar som gäller området

Airix- Miljö Ab har på beställning av Ekenäs Vatten, uppgjort en utredningsplan för anläggande av avlopp i kyrkbyn och dess närområden. Planen färdigställdes 9.2.2007. Planen föreslår utbyggnad av avloppsnät över det nu bebyggda området, omfattande ca 150 fastigheter, och med placering av ett avloppsreningsverk på udden i planeringsområdets sydvästra hörn. Alternativt studeras även fastighetsvis och för flera fastigheter gemensam behandling. Avloppsprojektet bör förverkligas senast före utgången av år 2014 då övergångsperioden för " Statsrådets förordning om behandling av hushållsavlopps-vatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät" utgår.

En ny plan för utbyggande av avloppsreningsverk och avloppsnät färdigställdes på våren 2010.

Stadsplaneringsavdelningen för Raseborg stad har 2010 uppgjort en utredning rörande vattenförbindelse genom Bromarf by. I den 27.6.2010 färdigställda utredningen studerades tre alternativa kanalförbindelser, som alla ansågs vara landskapsmässigt eller tekniskt mycket krävande.

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN

### 4.1 Behovet av delgeneralplanen

Initiativet till planen tas av Ekenäs stad. I flera sammanhang har bl.a. Nylands miljöcentral påpekat behovet av en översiktlig plan för kyrkbyns område, som klassificeras som kulturhistoriskt område av riksomfattande intresse.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Det preliminära programmet för deltagande och bedömning(PDB) med områdesavgränsning godkändes av stadsplanenämnden den 26.9.2001 (STPL § 58). Samtidigt berättigades områdesplaneringen att inleda det förberedande arbetet för planen.

Grundarbete för planeringen har utförts periodvis från och med sommaren 2003, då bl.a. en miljöinventering utfördes. Diskussioner med markägare har förts om eventuellt lämpliga närområden för utbyggnad av den tätare bosättningen i omedelbar närhet till bycentrum.

Planområdet utvidgades delvis nordost, varför också PDB justerades den 30.5.2007 (STPL § 24)

### 4.3 Deltagande och växelverkan

Deltagande och växelverkan har utförts enligt PDB. Tidtabellen har förskjutits med ca 1 år.

#### Myndighetssamarbete

Det första myndighetssamrådet hölls i Bromarv den 26.4.2005. Där betonades särskild att området klassificerats som kulturhistoriskt värdefull miljö av riksintresse, vilket också numera fastställts i landskapsplanen för Nyland, och att en landskapsinventering samt mer utförliga byggnadshistoriska inventeringar förutsätts.

Det andra myndighetssamrådet hölls den 18.11.2009 i Raseborg. Vid samrådet framfördes enstaka tekniska korrigeringar till planen. Därtill diskuterades allmänt om möjligheterna att förverkliga en kanal genom åsen.

#### Behandlingsskeden

Planutkastet var framlagt för allmänt påseende under tiden 7.6- 5.7.2007. Under framläggningstiden, den 20.6.2007 hölls ett informations- och diskussionstillfälle i Stallkrogen, Vättlaxvägen 101.

Totalt 19 anmärkningar gjordes gentemot planutkastet. Dessa har behandlats med genmälen.

Planförslaget (daterat 1.9.2008) var framlagt för allmänt påseende under tiden 4.9- 6.10.2008. Totalt 8 anmärkningar gjordes gentemot planförslaget. Därtill inlämnades 7 utlåtanden.

Stadsstyrelsen 24.11.2008 § 17 remitterade förslaget för vidare utredningar.

Anmärkningar och utlåtanden har behandlats i genmälen, och godkänts i Raseborg samhällstekniska nämnd 24.9.2009 § 279. Nämnden förutsatte vid samma möte att möjligheten för byggande av en kanal genom åsen bör utredas.

Samhällstekniska nämnden 10.11.2010 §365 remitterade planförslaget för vidare utredning av möjligheterna att anvisa vattenförbindelsen genom byn och för utredning av placeringen av privata byggplatser.

Samhällstekniska nämnden 8.12.2010 §407 beslöt att ta del av planförslaget och framlägga det till offentligt påseende. Planförslaget (daterat 31.11.2010) var framlagt för allmänt påseende under tiden 10.1- 25.2.2011

För det 30.11.2010 daterade planförslaget inlämnades 10 anmärkningar och 8 utlåtanden. Anmärkningar och utlåtanden har behandlats i bemötandet. Den 18.10.2011 daterade delgeneralplanen har justerats i enlighet med bemötandet.

Samhällstekniska nämnden 14.9.2011 §278 godkände bemötanden och föreslagna ändringar.

Samhällstekniska nämnden 26.10.2011 §351 föreslog för stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige att plankartan med bestämmelser och beskrivningen per 18.10.2011 för delgeneralplan för Bromarv kyrkby godkänns.

Stadsstyrelsen 28.11.2011 § 518 remitterade planförslaget och bad nämnden se över beckningarna på stadens område så att de möjliggör boende och service, samt att planen fungerar i ett 20 års perspektiv.

Samhällstekniska nämnden 14.12.2011 §420 beslöt att plankarta och bestämmelser inte justeras utan kvarstår i den form nämnden godkände 26.10.2011§351.

Stadsstyrelsen 16.01.2012 § 17 beslöt att framlägga justerat planförslag till offentligt påseende i 30 dygn och inbegåra myndighetsutlåtanden. Vidare beslöts att stadsstyrelsen avger eventuella bemötanden.

## 4.4 Målsättningar för delgeneralplanen

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Avsikten med planen är att möjliggöra ett planerat utbyggande och utvecklande av byområdet med beaktande av dess historiska särdrag och natursköna läge.

Målet är att utarbeta en generalplan med rättsverkningar som enligt 72 § och 137 § markanvändnings- och bygglagen (MBL) kan användas som grund för beviljande av bygglov inom strandområde.

### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen

Vid Raseborg samhällstekniska nämndens möte 24.9.2009 och därefter följande myndighetssamråd framfördes tanken om att bygga en kanal genom åsen. Kanalen skulle förkorta båtfarleden betydligt. Möjligheter för förverkligandet av kanalen har studerats i två alternativa lösningar under beredandet av planförslaget 9.6.2010.

Stadsstyrelsen 28.11.2011 § 518 bad nämnden se över beckningarna på stadens område så att de möjliggör boende och service, samt att planen fungerar i ett 20 års perspektiv.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN

### 5.1 Planens struktur

#### 5.1.1 Helhetsstruktur

Generalplanen följer områdets nuvarande områdesstruktur, möjliggörande kompletterande och till landskapet med hänsyn anpassat tillbyggande. Service, affärsverksamhet och hamnområden koncentreras i byns centrum, emedan bosättningen placerar sig huvudsakligen längs Bromarv- och Vättlaxvägen, samt söderut längs Rilaxvägen. Planen anvisar totalt 208 byggplatser, varav 40 är nya. Den ökande befolkningsgrunden förbättrar förutsättningarna för utvecklandet och uppehåll av servicestrukturen i byn. Med områdesbeteckningarna i det centrala byområdet, samt vid lantbrukslägenheternas gårds-centra eftersträvas sådan flexibilitet, som möjliggör utvecklande av områdena enligt ändrande behov.

Med planen definieras skyddet för kyrkbyns kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla landskapsområde och inom området belägna värdefulla byggnader. Skyddet begränsar i någon mån utnyttjandet av jord- och skogsbruksområden, samtidigt som möjligheter för rekreation, gång- och cykeltrafik samt hamnverksamhet och turism förbättras.

#### 5.1.2 Dimensionering

Utgångspunkten för dimensioneringen har varit landskapet och bystruktur. På området har därmed inte tillämpats för glesbygdsområden allmänna dimensioneringsgrunder, som baserar sig på areal eller strandlinjens längd. Ur landskapets synpunkt möjliga tillbyggnadsområden har definierats i landskapsanalysen 2006(Karlsson, Schalin, Rosengren).

Planområdets totala areal är ca 520 ha, varav 232 ha är vattenområde.

För bostadsbyggande(AP, A, AM) har reserverats totalt 77,4 ha.

För semesterbostäder och turistanläggningar(RA, RM) reserveras 17,0 ha.

För kontorsbyggnader, affärs- och inkvartering samt icke miljöförstörande företagsverksamhet (KTY/s, AL, ATY, TY) reserveras 12,4 ha

För allmän service(PY) reserveras totalt 5,1 ha.

För jord- och skogsbruk (MY, MU, MA) 143,5 ha.

För rekreation(VV, VU, VL) reserveras ca 13,0 ha ha

För skyddsområden(SL) reserveras 14,9 ha

### 5.2 Områdesreserveringar

#### 5.2.1 Kvartersområden

För boende upptas i huvudsak områden för fristående småhus (AP-1, AP-2, RA), med undantag av den utbyggda radhustomten på Åsen, Marthabyns område (AP-3, A-1) och nya småhusområden(A-4) norr om byns centrum. Boende har även anvisats på område för bostads, affärs-, inkvarterings- och kontorsverksamheter (KTY/s, ATY och AL), samt på område för lantbrukslägenhetens driftcentrum (AM/s).

Bostäder har huvudsakligen anvisats för fast boende. Nuvarande vid stränderna belägna små semester bostäder, vars tillbyggande begränsas av landskapliga skäl, har anvisats som semesterbostäder.

Planen kan inom strand- och byområdet användas som grund för beviljande av bygglov inom AO, AP, KTY, TY och TY-1 områdena i enlighet med densamma(MBL 72§, 137§).



### 5.2.2 Serviceområden

För allmän service anvisas områden enligt befintligt bruk. Nya hamnområden möjliggör utvecklandet av hamnverksamheten på bägge sidor av näset. De privata hamnarna ger bättre båtplatsmöjligheter för det ökande invånarantalet i byn.

### 5.2.3 Övriga områden och allmänna bestämmelser

Största delen av de jord- och skogsbruksdominerade områdena reserveras som sådana (MA, MU och MY). Rekreatiomsområden, idrottsanläggningar och badstrand(VL,VU och VV) anvisas enligt nuvarande bruk.

På området gäller byggnads- och åtgärdsbegränsning enligt Markanvändnings- och byggnadslagen 128§. Detta medför att sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd.

### 5.2.4 Förhållande till andra planer och beslut

Planen följer de riksomfattande målen för markanvändning. Genom skyddsbestämmelser och begränsande av tillbyggande, strävar planen till att säkra att de nationellt sett betydelsefulla värdena inom kultur- och naturarvet bevaras.

Planen följer landskapsplanen.

Planen följer detaljplanen och den gällande delgeneralplanen inom området.

## 5.3 Beaktande av anmärkningar och utlåtanden

För planutkastet inlämnades 19 anmärkningar. Dessa har behandlats i genmälen. På basen av anmärkningarna gjordes smärre ändringar och justeringar i planen. Byggnadsplatsernas antal ökade med fyra.

För det 1.9.2008 daterade planförslaget inlämnades 8 anmärkningar. Därtill gav Nylands Förbund, Västar Nylands landskapsmuseum, Vägverket, stadens hälsoinspektör, miljöskydds nämnden, tekniska nämnden och byggnadsnämnden sina utlåtanden. Anmärkningar och utlåtanden har behandlats i genmälen. Nylands miljöcentral inlämnade sitt utlåtande 14.8.2009.

Utlåtanden och anmärkningar har beaktats enligt genmälen i det 3.11.2010 daterade planförslaget.

Totalt åtta byggnadsplatser har reducerats. Byggplatserna nordväst om Bromarvhemmet har reducerats till fyra och områdesbetäckningen har ändrats från AP-4 till AP-1. Planen på Åsens småhusområde har justerats enligt den gällande byggnadsplanen och en byggplats har reducerats. Placering av byggplatser på AP-4 områdena norr om centrum har justerats. Grönförbindelsebehovet och utsträckningen av riktgivande vägförbindelse har justerats i planens östra del. ET-området för vattenreningsverket har utvidgats. Planbestämmelser har kompletterats enligt miljöcentralens utlåtanden, bl.a. angående skydd av grundvattnet. Därtill har gjorts små tekniska korrigeringar.

Samhällstekniska nämnden 24.9.2009 § 279 beslöt att låta utgöra en preliminär utredning över byggande av en kanalförbindelse mellan Kyrkviken och Djurgårdsfjärden. I den 27.6.2010 färdigställda utredningen studerades tre alternativa kanalförbindelser, som alla ansågs vara landskapsmässigt eller tekniskt mycket krävande. I planförslaget 3.11.2010 har antecknats behovet för båtförbindelse.

För det 30.11.2010 daterade planförslaget inlämnades 10 anmärkningar och 8 utlåtanden. Anmärkningar och utlåtanden har behandlats i bemötandet. Den 18.10.2011 daterade delgeneralplanen har justerats i enlighet med bemötandet.

## 5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

### **Bostadsområde för fristående småhus (AP-1, AP-2)**

För fristående småhus och har reserverats 148 byggplatser, av vilka 24 är nya byggplatser. De nya byggplatserna utgör kompletterande bebyggelse.

### **Bostadsområde för småhus (AP-3, AP-4)**

Radhusområdet på åsen (AP3) har betecknats enligt gällande detaljplan. De AP-4 betecknade 4 nya byggplatser är placerade vid åkerkanten norr om byns centrum. På området kan förverkligas även kopplade småhus, parhus eller radhus. Före beviljandet av bygglov bör uppgöras en helhetsplan över placering av byggnader och disponering av området i helhet.

### **Område för lantbrukslägenhetens driftcentrum med särskilda miljövärden (AM/s)**

För detta ändamål betecknas Revbacka gård med närområden. Beteckningen möjliggör användandet av området förutom för skogs- och jordbrukets driftcentrum, även för andra till dessa anknutna binärningar.

### **Kvartersområde för bostads- affärs och kontorsbyggnader (AL)**

Beteckningen anges för 13 byggplatser, som huvudsakligen är befintliga affärstomter i byns centrum. Området utvidgas något norrut mot det öppna åkerlandskapet med 2 nya byggplatser, vilket möjliggör utvecklandet av affärsverksamhet och boende i centrumområdet. Nybygge bör här planeras med särskild hänsyn till landskapet. Området kring Furutorp (biblioteket) anvisas även med AL- beteckning.

### **Bostadsområde (ATY)**

Område för bostads- och verksamhetsutrymmen, där 50 % av våningsytan får användas för icke miljöstörande näringsverksamhet. Området runt radhuset söder om Furutorp, anvisas med ATY- beteckning. För ändamålet reserveras 1 byggnadsplats och med 1250 m<sup>2</sup>vy byggnadsrätt.

### **Område för semesterbostäder (RA)**

För semesterbostäder har reserverats 22 byggplatser, varav 7 är nya byggplatser.

### **Område för turistanläggningar (RM)**

För ändamålet reserveras 2 byggplatser.

### **Område för allmän service och förvaltning (PY)**

Planen anvisar följande områden för service och förvaltning:

- Bromarvhemmets åldringshem
- Skolans område har utvidgats norrut
- Biblioteket, brandstationen och åldringsbostäderna söder om kyrkan
- Ungdomsföreningens hus Hembygdens Vål. Området är i privat ägo
- Församlingsgården

De angivna byggnadsrätterna möjliggör ett knappt tillbyggande.

### **Område för icke miljöstörande företagsverksamhet (TY)**

Företagsområden i Pålarv antecknas enligt nuläge. Ett mindre nytt företagsområde anvisas norr om hamnen. På tomten finns en större ekonomibygnad som används som lagerutrymme.

### **Område för affärs-, inkvarteringsverksamheter, samt icke miljöstörande företagsverksamhet (KTY/s)**

Beteckningen anvisas för Rusthållets gårdscentra, som i dag fungerar i restaurang-, inkvarterings och bostadsbruk samt för Villa Tallmo, som tidigare fungerat som pensionat. Områdesbeteckningen möjliggör ett flexibelt utvecklande av området företagsverksamhet, samtidigt beaktande dess särskilda miljövärden.

### **Småbåtshamnarna (LV-1 och LV-2)**

I planen har utöver det nuvarande hamnområdet anvisats 3 nya hamnområden. På Djurgårdsfjärden sida, på område som ägs av staden, anvisas en ny gäst- och servicehamn. Därtill anvisas på bägge sidor av näset ett nytt hamnområde för privat bruk. Byggnadsrätten möjliggör något till landskapet anpassat tillbyggande i anknötning till hamnverksamheten.

### **Område för samhällsteknisk tjänst (ET)**

I planområdets sydvästra hörn anvisas, i enlighet med reningsverksplanen 2010 ett område avsett för vattenreningsverk. Området kring masten vid Pålurv anvisas med beteckning för samhällsteknisk tjänst.

**Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)**

**Landskapsmässigt värdefullt område som bör hållas öppet (ma-2)**

Öppna odlingslandskap har i huvudsak anvisats som landskapsmässigt värdefulla åkerområde, (MA), eller som landskapsmässigt värdefullt område som bör hållas öppet (ma-2).

**Jord- och skogsbruksområde med miljövärden och behov att styra friluftslivet (MY)**

Beteckningen anvisas för sådana jord- och skogsbruksområden som inte betecknats som värdefulla åkerområden eller anvisats för förändrat bruk. På dessa områden bör uppmärksamhet fästas vid bevarandet av landskaps- och kulturvärden samt möjligheter att ordna friluftsstigar och -leder.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU)**

Vid planeringen av områdesanvändningen fästs avseende förutom vid bevarandet av jord- och skogsbruksmark också vid möjligheterna att ordna friluftsstigar och -leder som förbättrar möjligheterna för friluftslivet och minskar olägenheterna av detta

**Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU)**

Den nuvarande idrottsplanen anvisas enligt gällande detaljplan.

**Område för närrekreation (VL)**

Grönområden som är anknutna till bosättningen och som inte är i förbindelse med större skogsområden anvisas för närrekreation.

**Område för badstrand (VV)**

Den nuvarande badstranden söder om hamnen anvisas som badstrand

**Område för begravningsplats med särskilda landskaps- och kulturhistoriska värden (EH/s)**

Med beteckningen anges kyrka och begravningsplats. För begravningsplatsen reserveras ett tillbyggnadsområde som ägs av församlingen.

**Skydds- och naturskyddsområde (S-1 och SL)**

Näseuddens naturskyddsområde och Sjöbergsträskets område har anvisats som naturskyddsområden. Hassellunden öster om Sjöbergsträsket har med stöd av 29 § i naturskyddslagens anvisats som skyddsområde.

**Landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefullt område (ma-1)**

Området kring Bromarv kyrkby, som utgör en byggd kulturmiljö av riksintresse och omfattas av de enligt Markanvändnings- och bygglagen 22§ angivna riksomfattande målen för områdesanvändning, har betecknats med områdesbeteckningen ma-1. I beteckningen ingår skyddsbestämmelser. Områdesavgränsningen följer den i landskapsanalysen anvisade avgränsningen.

**Landskapsmässigt värdefullt område som bör hållas öppet (ma-2)**

Området får ej bebyggas

**Byggd kulturmiljö av riksintresse (ma-3)**

Sommarbebyggelsen i Bromarv kyrkby utgör en byggd kulturmiljö av riksintresse och omfattas av de enligt Markanvändnings- och bygglagen 22 § angivna riksomfattande målen för områdesanvändning.

**Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation (ge)**

Den södra delen av Krokviksbergen, som enligt miljöcentralens inventering är värdefullt bergsområden av riksintresse och Stenbrinkens blockmarksområde antecknas med delområdesbeteckning som värdefull geologisk formation.

**Byggnads- eller kulturhistoriskt värdefullt objekt (sr)**

Byggnader med särskilda kulturhistoriska, byggnadshistoriska eller miljövärden och som bör bevaras, har betecknats med sr. Skydds- och kulturhistoriska följande huvudsakligen byggnadsinventeringens rekommendationer, med undantag av senare 1940-50-tals bostadsmiljöer, vars skydd definieras i områdesbeteckningen för det värdefulla landskapet (ma-1).

**Med byggnadsskyddslagen skyddat objekt (srs)**

Villa Mechelin (srs 29), som placerar sig på det smalaste stället på näset, är den enda byggnaden på området som skyddats med byggnadslagen.

**Formminnesobjekt**

Totalt 6 fornminnesobjekt antecknas enligt Museiverkets inventering.

### **Grundvattenområde**

Den södra delen av området är enligt miljöförvaltningens kartläggning viktigt grundvattenområde (1 klass). Byggande begränsas av de i vattenlagen och miljöskyddslagen angivna förbudet att ändra eller förstöra grundvattnet.

### **Gång- och cykelvägar, behov av grönförbindelse**

Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik och grönförbindelser har anvisats med en riktgivande sträckning. Den slutliga sträckningen definieras vid noggrannare planeringsskede. En ny gång- och cykelväg anvisas från kyrkan söderut och en annan förbindelse anvisas nordost mot Pålurv.

Med behov av grönförbindelse anvisas förbindelsebehov för rekreation och ekologiskt nätverk. Dessa bör beaktas vid planering och åtgärder som riktar sig mot området

## **5.5 Kommunalteknik och övrig teknisk service**

### **5.5.1 Trafikleder**

Planen följer i huvudsak det befintliga vägnätet. Ny bebyggelse anvisas i anknytning till befintligt vägnät. En ny riktgivande vägförbindelse anvisas på Kyrkvikens östra strand följande befintlig tomtväg. Vid Revbacka förflyttas den riktgivande vägförbindelsen att löpa väster om gården.

### **5.5.2 Vattenförsörjning och avloppsvattenhantering**

Avloppsvattenhanteringen inom området sker tillsvidare fastighetsvis. Martahabyn invid bycentret har ett eget vattenreningsverk. Fastigheterna i kyrkbyn, ca 120 st., är huvudsakligen anslutna till kommunal vattenledning. Vattentäkten ligger i Kansjärv söder om planområdet.

Raseborg Vatten har låtit uppgöra en Vattenhanteringsplan över området. Planen färdigställdes på våren 2010. Planerad byggstart för reningsverket är i slutet av år 2010, varefter följer utbyggandet av avloppsnätet under åren 2011 -2012. Det planerade avloppsnätet utsträcker sig över hela planområdet, med undantag av några enskilda fastigheter. Dimensioneringen av avloppsnät, reningsverk och vattendistribution beaktar även de nya i planen anvisade byggplatserna.

En förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät trädde i kraft år 2003 (FÖRFS 542/2003). Förordningen innebär strängare krav på rening av avloppsvatten på glesbygden. I fråga om äldre fastigheter tillämpas en övergångstid om 10-14 år. I och med att förordningen och stadens byggnadsordning reglerar frågorna om behandling av hushållsavloppsvatten, finns det inte behov att reglera detta i planen.

## **5.6 Namn**

Planen ger inga nya namn.

## **5.7 Planens konsekvenser**

### **5.7.1 Konsekvenser för den bebyggda miljön och landskapet**

Bycentret förtätas i någon mån genom den kompletterande byggande som planen möjliggör. Planen möjliggör på AP-1 områden vanligen tillbyggande av befintliga bostads- och semesterbyggnader, samt byggande av separata sidobostäder. Planen möjliggör med även ändrandet av AP-1 betecknade nuvarande sommarbostäder till fasta bostäder.

Tillbyggandet av nuvarande fastigheter samt utbyggande av de 40 nya byggplatserna som planen anvisar, kommer i någon mån att förtäta bylandskapet. Den kompletterande bebyggelsen utgörs huvudsakligen av enstaka byggplatser och följer den nuvarande bystrukturen. De nya byggnadsplatserna som placerar sig vid det öppna åkerområdet norr om centrum bildar en i landskapet mer framträdande ny helhet. På detta område bör nybyggande med särskild hänsyn förverkligas enhetligt och anpassa till den omgivande bystrukturen och landskapet. Därtill bör tillräcklig vegetation bevaras på randområdet mellan bebyggelse och åker.

Förverkligandet av de nya ATY- och AP-2 - områdena på åsen runt Furutorpet kommer att innebära betydliga konsekvenser i landskapet. Tillbyggande mitt på den smala åsen med genomsiktlig

tallvegetation kommer att förbli synligt i landskapet, såväl till Bromarvvägen som långt ut i den östra viken. Byggnade av vägförbindelser till tomterna kommer att innebära fyllning eller skärning i terrängen samt fällning av träd. Tillbyggnade på detta område bör med särskild hänsyn anpassas i miljön. Området har inte anvisas som möjligt tillbyggnadsområde i landskapsutredningen 2006.

De nya båthamnarna i byns centrum kommer till en del att ändra strandmiljön. För att minska konsekvenserna, är det viktigt att bryggor, byggande, väkanslutningar och parkering anpassas med vördnad i miljön, undvikande markfyllnad och bevarande möjligast mycket befintligt trädbestånd.

Med stöd av skyddsbestämmelserna strävar planen att säkra bevarandet av områdets kultur- och landskapsvärden. Bestämmelserna ställer bl.a. krav för anpassande av nybygge i miljön, hindrar rivande av värdefulla byggnader och värnar om bevarande av vegetation och öppna åkerområden. Förverkligandet av planens målsättningar förutsätter att myndigheterna med särskild noggrannhet handleder och behandlar lovsförfaranden, samt övervakar byggandet. Viktigt är även att intresse och en förpliktelse gentemot målsättningarna även ställs från invånarnas sida. Vid behandling av byggnadslov på området bör utlåtande inbegäras av museimyndigheterna.

#### 5.7.2 Anpassande av ny bebyggelse i miljön

Den nya bebyggelsen är till typen gles kompletterande egnahemsbebyggelse, som följer till sin exploatering och utformning den omgivande bystrukturen. Det är särskilt viktigt att byggnader till sin stil, storlek, material och färgsättning anpassas väl till karaktären i den omgivande bebyggelsen och kulturmiljön. Det betyder allmänt att byggnaderna uppförs i 1½ våning, har träpanelfodring, åstak med liknande lutning som närliggande byggnader. Färgsättningen traditionell, detaljer och färg effekter är noga avvägda, täckbräden och fönsterbågar är ljusa eller följer fasadens färgsättning. Biltak och ekonomibygnader placeras diskret så att de inte framträder i bymiljön. Vid placering och planering av nybygge bör särskilt beaktas att allt som byggs kommer p.g.a. den genomsiktliga vegetationen att förbli synligt i det känsliga och sårbara åslandskapet.

#### 5.7.3 Konsekvenser för social miljö och näringsverksamhet.

Planen möjliggör 40 nya byggnadsplatser, varav 25 är fast bebyggelse (AP-1 och AP-2). Detta kan öka byns invånarantal uppskattningsvis med 50-75 personer. Även sommarbosättningen och friluftsbåts-trafiken uppskattas öka på området. Ett ökat invånarantal, samt utvecklandet av hamn- och turism, ökar även behovet av kommunal och kommersiell säsongartad och åretrunt- service. De i planen anvisade områden för allmän och kommersiell service samt företagsverksamhet möjliggör ett utvecklande av områdets servicestruktur och näringsverksamhet.

#### 5.7.4 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Nya byggplatser har anvisats på sådana områden som enligt naturinventeringarna inte uppvisar särskilda naturvärden och utanför öppna odlingslandskap, varför konsekvenserna torde vara ringa.

#### 5.7.5 Konsekvenser för grundvattnet

Genom området löper den till Salpausselkä II tillhörande åsen, som består av sand- och grusmark, som ställvis täcks av ett tunt morännskikt. Dessutom förekommer bergsområden och i sänkorna lerartade odlade marker.

Planområdet söder om kyrkan inbegrips till stor del i enligt miljöförvaltningens kartläggningar viktigt grundvattenområde av I-klass. Enligt Raseborgs utvecklingsplan för vattenförsörjningen 2008 är den uppskattade mängden bildat grundvatten 890 m<sup>3</sup>/d. Området helhetsareal är 2,22 km<sup>2</sup> varav bildningsområdet areal är 1,39 km<sup>2</sup>.

Det planerade avloppsnätet täcker förutom grundvattenområdet i stort så gott som hela planområdet. Planerad byggstart för reningsverket i områdets sydvästra hörn är i slutet av år 2010, varefter avloppsnätet färdigställs-2012. Projektet kommer som färdigställd att betydligt minska risken för grundvattnet.

På området har inte anvisats sådana anläggningar eller funktioner som förorsakar risker för grundvattnet. Det nya byggandet placerar sig på åsens sluttningar eller på strandområden. På grundvattenområdet har anvisats 13 nya byggplatser, varav samtliga kan anslutas till kommunalt befintligt vatten- och planerat avloppsnät. Planen omfattar bestämmelser angående ändring eller förstörande av grundvatten.

De nya, på grundvattenområdet anvisade byggplatserna, är till sitt antal få och lämnar även i fortsättningen vidsträckta åsområden obebyggda. Det byggande som planen tillåter, och som utförs enligt lag och bestämmelser, bör inte ha konsekvenser för tillgång av grundvattnet eller för dess kvalitet.

#### 5.7.6 Konsekvenser för trafiksäkerheten

Vägarna inom området är smala och sikten ofta dålig, pga. den varierande topografin och bystrukturen. Gång- och cykelvägar saknas. För att förbättra trafiksäkerheten har förbindelsebehov för gång- och cykeltrafik anvisats genom centrumområdet. Den anvisade rutten startar i väst vid Pålarv bostadsområde, och följer åkerområdets södra kant till Bromarvvägen och därefter i huvudsak väglinjen till Bromarvhemmet i områdets sydvästra del.

#### 5.7.7 Övriga konsekvenser

Möjligheterna till utökad bosättning inom bycentret och utvecklingsmöjligheterna för turism och semesterboende bidrar till ett ökande serviceutbud i skärgårdsområdet. Anvisandet av nya gång- och cykelvägar förbättrar trafiksäkerheten i byns centrum.

### 5.8 Genomförande och tidsplanering

De i planen anvisade nya byggplatserna byggs ut enligt åtgång.

I Raseborg den 8.3.2012

Stadsplaneringsarkitekt  
Simon Store  
Raseborg stad

Kristina Karlsson, arkitekt SAFA  
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>23</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	23
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	23
1.3	Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavan tarkoitus .....	23
<b>2</b>	<b>YHTEENVETO</b> .....	<b>24</b>
2.1	Kaavatyön vaiheet .....	24
2.2	Osayleiskaava .....	24
2.3	Kaavan toteuttaminen .....	24
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>25</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualan olosuhteista</b> .....	25
3.1.1	Kulttuurimaisema .....	25
3.1.2	Luonnonympäristö .....	25
3.1.3	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	26
3.1.4	Muinajäännökset ja arkeologiset löydöt .....	26
3.1.5	Asutus ja sen kehitys .....	27
3.1.6	Palvelut .....	27
3.1.7	Bromarvin saaristosatama .....	27
3.1.8	Työpaikat, elinkeino ja muu toiminta. ....	27
3.1.9	Liikenne ja tieverkosto .....	27
3.1.10	Kuntatekniset palvelut ja vesihuoltoverkosto .....	28
3.1.11	Jätteen käsittely .....	28
3.1.12	Maanomistus .....	28
3.2	<b>Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset</b> .....	28
3.2.1	Maakuntakaava ja valtakunnalliset tavoitteet .....	28
3.2.2	Yleiskaava .....	29
3.2.3	Asemakaavat .....	29
3.2.4	Tulevia kaavahankkeita .....	30
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	30
3.2.6	Rakennuskielto .....	30
3.2.7	Pohjakartta.....	30
3.2.8	Suojeluohjelmat, - päätökset ja selvitykset.....	30
3.2.9	Kaavatyötä koskevat taustaselvitykset.....	30
3.2.10	Muut aluetta koskevat suunnitelmat, asiakirjat ja selvitykset. ....	31
<b>4</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET</b> .....	<b>32</b>
4.1	Osayleiskaavan tarve .....	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	32
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	32
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet .....	33
4.4.1	Lähtöaineiston mukaiset tavoitteet .....	33
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	33
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS</b> .....	<b>34</b>
5.1	<b>Kaavan rakenne</b> .....	34
5.1.1	Kokonaisrakenne .....	34
5.1.2	Mitoitus.....	34
5.2	<b>Aluevaraukset</b> .....	34
5.2.1	Korttelialueet.....	34
5.2.2	Palvelualueet .....	35
5.2.3	Muut alueet ja yleiset määräykset .....	35
5.2.4	Suhde muihin kaavoihin ja päätöksiin .....	35
5.3	<b>Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa</b> .....	35
5.4	<b>Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	36
5.5	<b>Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut</b> .....	38
5.5.1	Liikenneväylät .....	38
5.5.2	Vesihuolto ja jätevedenkäsittely .....	38

<b>5.6</b>	<b>Nimi</b> .....	39
<b>5.7</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b> .....	39
5.7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	39
5.7.2	Uudisrakennusten sovittaminen ympäristöön .....	39
5.7.3	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristön ja elinkeinotoimintaan .....	39
5.7.4	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön .....	40
5.7.5	Vaikutukset pohjavesiin .....	40
5.7.6	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen .....	40
5.7.7	Muut vaikutukset .....	40
<b>5.8</b>	<b>Kaavan toteutuminen</b> .....	41

### Selostuksen liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Kaavakartta määräyksineen 1:5000 8.3.2012
3. Kaavakartta, keskusta-alue 1:2000 8.3.2012
4. Maanomistus
5. Rakennuspaikat 8.3.2012
6. Rakennus- ja maisemansuojelu - kartta 1:10 000 8.3.2012
7. Rakennussuojelukohteet, listaus
8. Muut suojelukohteet, listaus
9. Rakennettu ympäristö / Byggnadsinventering 2006
10. Kulttuurimaisema / Maisema-analyysi 2006
17. Voimassa olevat asema- ja rakennuskaavat

### Muut kaavaa koskevat asiakirjat ja selvitykset

11. Landskapsanalys (Maisemaselvitys) 2006 / Karlsson, Schalin, Rosengren
12. Byggnadshistorisk utredning (Rakennushistoriallinen selvitys) 2006/ Mona ja Marica Schalin
13. Allmän landskapsanalys och identifiering av potentiellt begränsade områden/ naturtyper(yleinen luonto- ja maisemaselvitys) ja 3.10.2003/ Jens Hannus och Lena Nikolajev, miljöplanerarstudieranden
14. Naturinventering (Luontoselvitys), miljöplanerare Lena Nikolajev 2007-2008
15. Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Vesa Laulumaa, Museovirasto 2007
16. Utredning rörande vattenförbindelse genom Bromarf by 27.6.2010. Raaseporin kaupunki/ Niclas Skog

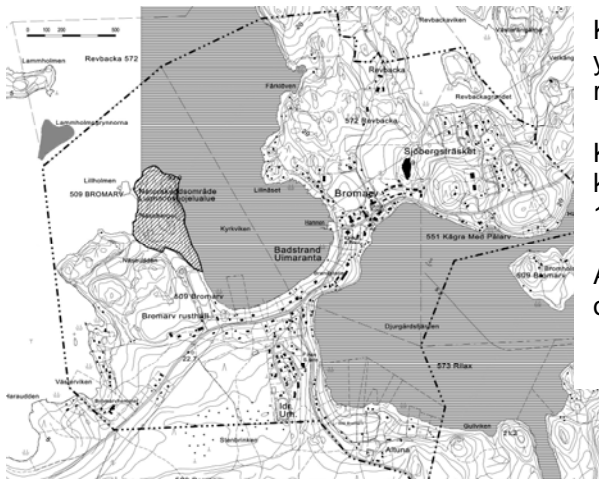


## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Selostus koskee 8.3.2012 päivättyä Bromarvin Kirkonkylän osayleiskaavakarttaa.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue käsittää Bromarvin kirkonkylän ympäröivine maisema-alueineen. Alue-rajaus on esitetty viereisellä kartalla.

Kirkonkylä sijaitsee Raaseporin kaupungissa, Tenholan kirkonkylästä noin 18 km etelään.

Alue on kooltaan noin 520 ha, josta 232 ha on vesialuetta.

Osa-yleiskaava koskee seuraavia kiinteistöjä:

509 Bromarv :

1:3, 1:7, 1:8, 1:10, 1:17, 1:19, 1:22, 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:31, 1:33, 1:34, 1:36, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:56, 1:58, 1:62, 1:63, 1:65, 1:67, 1:68, 1:70, 1:71, 1:74, 1:77, 1:79, 1:80, 1:82, 1:83, 1:84, 1:92, 1:93, 1:95, 1:96, 1:98, 1:99, 1:100, 1:101, 1:103, 1:104, 1:107, 1:110, 1:111, 1:112, 1:115, 1:116, 1:117, 1:119, 1:121, 1:126, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:134, 1:137

551 Kägra med Pålarv :

1:28, 1:29, 1:31, 1:40, 1:48, 1:50, 1:51, 1:70, 1:71, 1:75, 1:76, 1:83, 1:85, 1:89, 1:102, 1:103, 1:104, 1:105, 1:106, 1:107, 1:108, 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:114, 1:115, 1:120, 1:134/1:74, 1:135, 1:140, 1:141, 1:144, 1:145, 1:146, 1:147/1:131, 1:148, 1:149, 1:151, 1:152, 1:153, 1:159/1:9, 1:161, 1:162

572 Revbacka :

1:2, 1:9, 1:10, 1:12, 1:14, 1:17, 1:19, 1:24, 1:28, 1:33, 1:35, 1:36, 1:39, 1:51, 1:52, 1:53, 1:54, 1:56, 1:57, 1:58, 1:59, 1:65, 1:74, 1:78, 1:81, 1:84, 1:85, 1:86, 1:87, 1:93, 1:95, 1:101/1:55, 1:102, 1:103, 1:104, 1:106, 1:108, 1:109, 1:110, 1:111, 1:116, 1:117, 1:118, 1:119

573 Rilax :

5:7, 5:10, 5:19, 5:20, 5:30, 5:31, 5:33, 5:39, 5:40, 5:44, 7:18, 7:31, 7:51, 8:1, 8:2, 8:3, 8:5, 8:6

### 1.3 Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kyläalueen suunnitelmallinen rakentaminen ja kehittäminen huomioonottaen sen historiallinen erikoisluonne ja luonnonkaunis sijainti. Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota MRL §:n 72 mukaan voidaan käyttää perusteena myönnettäessä rakennuslupia ranta-alueelle.

## 2 YHTEENVETO

### 2.1 Kaavatyön vaiheet

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Asemakaavalautakunta	26.9.2001 ASEL § 58
Kaavan taustaselvitysten laatiminen aloitettiin	2003-
Viranomaisneuvottelu 1	26.4.2005
Asemakaavalautakunta	30.5.2007 ASEL § 24
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtävillä	7.6- 5.7.2007
Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	7.6- 5.7.2007
Keskustelu- ja tiedotustilaisuus kaavaluonnoksesta	20.6.2007
Mielipiteiden ja lausuntojen pyytäminen ja vastineiden laatiminen	
Asemakaavalautakunta	11.6.2008 ASEL § 30
Kaupunginhallitus	1.9.2008 § 13
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	4.9- 7.10.2008
Vastineiden laatiminen huomautuksiin ja lausuntoihin	
Kaupunginhallitus	24.11.2008 § 17
Yhdyskuntatekninen lautakunta	24.9.2009 § 279
Viranomaispalaveri	14.10.2009
Yhdyskuntatekninen lautakunta	10.11.2010 § 365
Viranomaisneuvottelu 2	18.11.2010
Yhdyskuntatekninen lautakunta	8.12.2010 § 407
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	10.1- 25.2.2011
Yhdyskuntatekninen lautakunta	14.09.2011 § 278
Yhdyskuntatekninen lautakunta	26.10.2011 § 351
Kaupunginhallitus	28.11.2011 § 518
Yhdyskuntatekninen lautakunta	14.12.2011 § 420
Kaupunginhallitus	16.01.2012 § 17

### 2.2 Osayleiskaava

Osayleiskaavalla pyritään luomaan edellytykset Bromarvin kirkonkylän kehittämiseksi, samalla selvittäen mahdollisuudet ja rajoitteet alueen maankäytölle. Kaavassa määritellään lisäksi alueen arvokkaan maiseman ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten sekä luontokohteiden suojelu.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavassa osoitetut rakennuspaikat toteutuvat tarpeen edellyttämällä aikataululla.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

##### 3.1.1 Kulttuurimaisema

Bromarvin kirkonkylä on läntisen Uudenmaan parhaimmin säilyneitä kirkonkylä. Bromarvin maiseman ominaispiirteitä määrittävät sen sijainti kapealla kannaksella kahden merenlahden välissä, harjun harva mäntymetsä sekä Kyrkvikenin maisemaa hallitsevasta Näseuddenin ja Krokviksebergetin kallioalueet. Kylän keskusta kirkko, liike- ja palvelurakennuksiin asettuu nauhamaisesti kannasta seuraavan maantien varteen. Kylän rakentumisvaiheet on nähtävissä erikäisessä rakennuskannassa, vanhoissa tielinjauksissa sekä avoimien niitty-, laidun- ja peltomaiden muodostamassa kulttuurimaisemassa. Vanhempiin tilojen ja huviloiden pihapiireissä on havaittavissa jäänteitä aiemmasta puutarha- ja puistokulttuurista. Kirkonkylä maisemakuvan tärkeänä osana ovat vanhat huvilat ja pensionaatit, jotka muistuttavat alueen pitkästä historiasta lomanviettopaikkana. Bromarvin huvilakulttuuri sai alkunsa jo 1890-luvulla.

Bromarvin kirkonkylään kohdistuu Maankäyttö- ja rakennuslain 22§ mainittuja luonto- ja kulttuuriperintöä koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Tämä edellyttää että maankäytön suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa luonto- ja kulttuuriperintöä koskevien arvojen säilyminen alueella. Maankäytön suunnittelun lähtökohtana pidetään Museoviraston laatimaa valtakunnallisesta inventointia(1993), jossa suojelukohteet ja säilytettävät arvot on määritelty.

Tavoitteita ja rajausta on tarkennettu tätä kaavatyötä varten laaditussa maisema-analyyysissä (Landskapsanalys 2006/ Karlsson- Schalin- Rosengren) ja rakennetun ympäristön inventoinnissa. (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2006)

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Geologia

Kallioperä muodostuu pääosin mikroklinoisesta graniitista, joka ei tarjoa hyviä kasvumahdollisuuksia, hajoaminen on hidasta ja hajoamistuotteet ovat köyhäravinteisia ja happamia. Suurella alueella on maanpeite ohut, erityisesti Bromarvsfjärdenin jyrkillä kallioilla ja Revbackavikenin eteläpuoleisilla kallioilla. Näseuddenin 30 metriä korkea kallio, ja vastapäätä Kyrkvikenin pohjoisrannalla oleva Krokviksbergen ovat molemmat valtakunnallisten inventointien mukaisia arvokkaita kallioalueita.

Alueen moreenimaat ovat ravintoköyhiä, jyrkkien ja kivisten rinteiden välissä on pieniä soistuneita painaumia.

Alueella on useilla paikoin avokallioita, jotka metsälain 10§:ssä on määrätty säilytettäväksi.

###### Hiekkarannat

Hiekkarantoja esiintyy Kyrkvikenin och Djurgårdsfjärdenin rannoilla sekä Näseuddenin niemellä. Hiekkarannat muodostavat paikoin pitkiä yhtenäisiä alueita, joilla on suurta maisemallista ja virkistysellistä arvoa.

###### Kivikot

Kannaksen eteläpuolisella harjanteella on laaja yli kilometrin pituinen ja puolen kilometrin levyinen jääkauden aikainen kivinen deltamuodostelma ns. pirunpelto. Tämä 35 metriä merenpinnan yläpuolelle sijoittuva alue on kirkonkylän korkein kohta. Alue on geologisesti ja virkistyskannalta arvokas. Kivikot ja louhikot ovat metsälain 10§:ssä on määrätty säilytettäväksi.

###### Hydrologia

Meri on maisemallisesti hallitseva, joskaan pienipiirteisen maaston ansiosta ei rannan läheisyys kaikkialla ole ilmeinen. Harjun länsiosaan on muodostunut laaja vesiontelo, joka maakuntakaavassa on merkitty pohjavesialueeksi.

#### Kasvillisuus

Havupuu, enimmäkseen mänty, on hallitseva puulaji alueen karulla maaperällä. Harvana kasvava mäntymetsä on suorarunkoista ja vähäisestä pensaskasvillisuudesta johtuen se tarjoaa pitkiä näkymiä metsän läpi. Painanteissa on rehevämpää kasvillisuutta. Alueella on aiemmin ollut lehtoja, mutta nämä alueet on myöhemmin otettu viljelykäyttöön. Erityisesti Rusthålletin ja Revbackan ympäristössä on kuitenkin vielä runsaasti aitoja lehtipuita ja muuta lehtokasvillisuutta. Suurin osa aidoista lehtipuista, kuten vaahterat, lehmukset, saarnet ja tammet ovat alun perin istutettuja, mutta myöhemmin levinneet ympäristöön.

Harjumaasto on rajoittanut lajikkeiden menestymistä alueella. Osa omenapuista on istutettu karulle maaperälle, joka olisi vaatinut paremman kasvialustan. Pienet huonokasvuiset saarnet kylätien varressa saattavat olla 1800-luvulta. Villa Mechelinin ympäristön metsälehmukset ovat riittämättömästä kasvualustasta johtuen jääneet pieniksi: Myös ympäröivä varjostava mäntykasvillisuus rajoittaa puiden kasvua. Nämä ovat kuitenkin säilyttämisen arvoisia.

Luontoinventoinnin 2007-2008/ Nikolajev- Wikström mukaan on alueella pähkinäpensaslehtoja sekä keltalehdokkia jotka ovat suojeltuja.

#### 3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Hautausmaan muuri, kellotapuli(1772) ja hautakappeli (1824) muodostavat kirkonkylän vanhimman rakennushistoriallisen kerrostuman.

Kirkonkylässä on säilynyt joitain 1800-luvun rakennuksia, mm. vanha pitäjätupa(1851), hirsinen pitäjänmakasiini(1851), kansakoulu(1884), vanha kauppapuoti(1869) ja ns. "Vihreä puoti" Riilahden tienhaarassa (1870). Bromarvin ratsutilan(Rusthålltet) ja Revbackan päärakennukset, asuin ja talusrakennukset, sekä Riilahdentien itäpuolelle sijoittuvan Altunan torpan ympäristö edustavat 1700- ja 1800 luvun agraaria rakennuskulttuuria.

Rakennuskannan erityisluonnetta kuvastavat rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti kiinnostavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvilat ja pensionaatit. Nämä rakennettiin pääasiassa rantavyöhykkeelle maantien varteen siten että rakennuksista avautui hienoja näkymiä merelle. Myös Bromarvin ratsutilalla(Rusthålltet) harjoitettiin pensionaattitoimintaa kun taas Revabackan tilalla toimi kestikievari aina 1930-luvulle saakka.

Pysyvä asutus, omakotitaloina ja huviloina alkoi lisääntyä kirkonkylässä ja sen ympäristössä pääasiassa 1920 – luvulla. Sodan jälkeisenä aikana 1950-luvulla rakennettiin kirkonkylään mm kunnallinen terveyskeskus ja lääkärin asunto ja seurakuntatalo kirkon itäpuolelle. Samaan aikaan rakentui myös yksittäisiä omakotitaloja teiden varsille Riilahteen ja Vättlaxiin.

Viime vuosikymmenien rakennuskantaa muodostavat omakotialue Sjöbergstrasketin itäpuolella, yksittäiset rannoille toteutetut loma-asunnot ja harjulle toteutettu tiiviimpi pientaloalue. Bromarvin Martat ovat rakennuttaneet kylän keskustaan 2000-luvun alussa ekokylän. Alue käsittää noin 20 lapsiperheille ja vanhuksille tarkoitettua asuntoa, jotka on toteutettu 2 kerroksisina pienkerrostaloina. Hankeen lähtökohdina on ollut ekologia, ekonomia ja toiminnallisuus, joka on toteutunut mm hakkeen ja aurinkoenergian hyödyntämisellä, sekä käsittelemällä likavedet omassa biologis-kemiallisessa vedenpuhdistamossa.

Villa Mechelin, joka sijoittuu kannaksen kapeimmalle kohdalle, on ainoa rakennuslailla suojeltu rakennus alueella.

Rakennettu ympäristö on tarkemmin selostettu Rakennusinventoinnissa (Byggnadsinventering) 2006/ Schalin

#### 3.1.4 Muinaisjäännökset ja arkeologiset löydöt

Museovirasto on 2007 suorittanut arkeologisia inventointeja alueella. Inventoinnissa todettiin 6 muinaisjäännökseksi luokiteltavaa kohdetta.

Ainoa aiemmin tunnettu muinaisjäänös on Näsebergetin muinaishauta, joka nyt uudessa inventoinnissa luokiteltiin uudestaan. Merkkejä 1930-luvulla todetusta muinaishaudasta ei löytynyt, kohde todettiin historiallisen ajan kivilouhokseksi. Vuoden 1647 maakirjakarttoihin perustuen tutkittiin 4 kohdetta; 3 kylätonttia ja Bromarvin vanha kappeli. Kylätonteista on Revbackan tontti luultavasti tuhoutunut, kun taas Pålarvin ja Bromarvin tontit tulisi tarkemmin tutkia, mikäli alueelle suunnitellaan rakentamista. Vanhan kappelin sijainti voitiin määrittellä ainoastaan kartta-aineiston pohjalta.

Djurgårdsfjärdenin rannalle on peruskarttaan merkitty ”Kejsarbrunnen”, joka toden näköisimmin juontaa juurensa keisarilliseen vierailuun alueella.

### 3.1.5 Asutus ja sen kehitys

Bromarv oli vauras ja elinvoimainen maalaiskunta koko 1900-luvun alkupuoliskon ajan. Elinkeinoina oli maatalous ja kalastus. Myös pensionaatit vetivät puoleensa asiakkaita työllistäen kylän asukkaita. 1950-luvun alussa oli Bromarvissa noin 2100 asukasta, mutta maatalouden rationalisoituessa alkoi myös asukasmäärä pienentyä. Kun Bromarv 1977 yhdistettiin Tenholan kuntaan, oli kunnassa enää 938 asukasta. 1993 yhdistettiin Tenhola-Bromarv Tammisaaren kaupunkiin. 1.1.2009 alkaen tulee Bromarv siirtymään osaksi uutta Raseborgin kaupunkia kun Tammisaaren, Karjaan ja Pohjan kaupungit yhdistyvät.

Bromarvissa on tänään noin 600 asukasta, joista 90% on ruotsinkielisiä. Kesäisin kasvaa Bromarvin asukasmäärä useaan tuhanteen. Kirkonkylän osayleiskaava-alueella asuu noin 200 asukasta.

### 3.1.6 Palvelut

Bromarvin kirkonkylässä on toimiva palvelutarjonta, joka kesäaikana palvelee pysyvien asukkaiden lisäksi myös runsasta joukkoa kesävieraita.

Kylässä on ruotsinkielinen ala-asteen koulu, kauppa, posti, pankki, päivähoito, terveystoimintaa, kirjasto, kampaamo, vanhainkoti, kirkko ja kotiseutumuseo. Kylässä toimii lisäksi Spiltanin kahvila, Skatafe'n kesäkahvila ja Rusthållletin kesäravintola.

Majoituspalveluja on tarjolla satamassa, sekä Rusthållletin ylläpitämässä Villa Idassa.

### 3.1.7 Bromarvin saaristosatama

Satama sijoittuu keskelle kylää Kyrkvikenin reunalle. Satamassa on 12 venepaikkaa sekä joukko vierasvenepaikkoja. Satamassa on saaristokonttori, saunalla varustettu vuokramökki, myyntikojuja ja yöpymisaitta, kioski, vesipiste, jätepiste, pyöränvuokrausta, pyykkitupa sekä suosittu kesätori.

### 3.1.8 Työpaikat, elinkeino ja muu toiminta.

Perinteiset elinkeinot Bromarvissa ovat kalastus, maanviljely ja metsätalous. Myös turismi, erityisesti pensionaattitoiminnan puitteissa, on ollut tärkeä elinkeino 1900-luvun alusta. Tänä päivänä on majoitustoiminta pienimittakaavaisempaa, turisteina ovat pääasiassa veneilijät ja omissa mökeissään lomaa viettävät kesävieraat. Kylässä on yksityisiä pienyrityksiä, jotka toimivat mm venepalvelu-, kuljetus-, tie- ja maanrakennus, teknisten palvelujen, käsiteollisuusalan sekä atk-palvelujen alalla.

Alueella toimii useita aktiivisia yhdistyksiä, mm VPK; Marttayhdistys, Hembyggdens Vål, Folkhälsan, kotiseutuyhdistys, IF-Bromarvin urheiluyhdistys, Tenholan- Bromarvin yrittäjät Ry ja Wettlaxin kyläneuvosto.

### 3.1.9 Liikenne ja tieverkosto

Joukkoliikenne

Bromarvista on linja-autoyhteydet Tenholaan, Tammisaareen sekä Karjaan ja Inkoon kautta Helsinkiin. Päivittäisiä suoria vuoroja Helsinkiin on 1-2 ja Tammisaareen 6-7. Linjaa ylläpitää paikallinen linja-autoyhtiö Wikström & Degerlund. Kylässä toimii myös taksiryntäjä.

#### Liikenne ja tieverkko

Tieverkko noudattaa suurelta osin vuoden 1841 kartan mukaisia linjauksia. Maantietä on suoristettu kylän pohjoispuolella. Tiet ovat kapeita ja näkyvyys vaihtelevasta topografiasta ja tiivistä kylärakenteesta johtuen usein huono. Kävely- ja pyöräteitä ei ole. Kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiselle on siksi tarvetta erityisesti kylän keskusta-alueella.

#### 3.1.10 Kuntatekniset palvelut ja vesihuoltoverkosto

Jätevedet käsitellään alueella kiinteistökohtaisesti, lukuun ottamatta Marttakylää jolla on oma biologinen vedenpuhdistamo. Jäteveden puhdistus tulee koko alueella saattaa vuoteen 2014 mennessä uuden säännösten mukaiselle tasolle. Jätevedenpuhdistamoja ja jätevesiverkostoa koskevista suunnitelmista on selostettu kohdassa 3.2.10. Alue on lähes kokonaisuudessaan liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston.

#### 3.1.11 Jätteen käsittely

Tammisaaressa on jokainen kiinteistönomistaja veloitettu liittymään keskitettyyn jätekuljetuspalveluun. Sellaisille loma-asunnoille joita ei talviaikana käytetä, voidaan tehdä vain kesäkautta, ts. touko- syyskuuta koskeva sopimus. Kylän satamassa on jätteenkeräyspiste.

#### 3.1.12 Maanomistus

Alue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Bromarvin vanhainkoti(Bromarfhemmet), paloasema, kirjasto ja siihen liittyvät asunnot, koulu, terveyskeskus, palvelusatama ja urheilukenttä ovat Tammisaaren kaupungin omistuksessa. Kaupunki omistaa lisäksi puisto- ja tiealueita Åsenin ja Pålärvin kaavoitetuilla alueilla. Kirkko ja hautausmaa ovat seurakunnan omistuksessa ja Bromarvintie, Vättilaxintie, sekä Riilahdentie ovat Tiehallinnon omistuksessa.

## 3.2 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1 Maakuntakaava ja valtakunnalliset tavoitteet

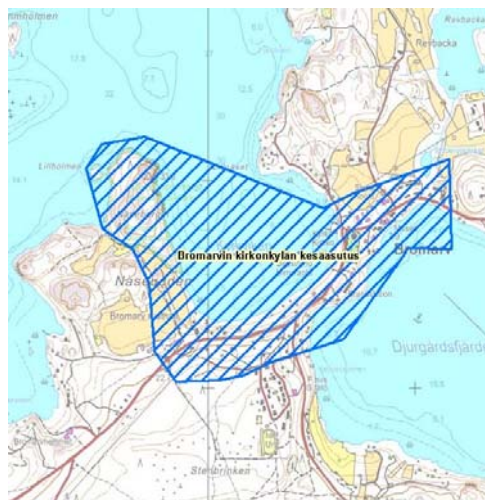
##### **Bromarvin kirkonkylä on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö**

Bromarvin kirkonkylä ympäristöineen on maankäyttö- ja rakennuslain 22§ mukainen valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Kirkonkylä sisältyy Museoviraston vuoden 1993 arvokkaita kulttuuri-ympäristöjä koskevaan inventointiin.

Bromarvin kirkonkylän kesäasutus sisältyy hieman muuttunein rajauksin Museoviraston uuteen inventointiin, joka valtioneuvoston päätöksellä on 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY  
Museoviraston inventointi 1993



Bromarvin kirkonkylän kesäasutus  
Museoviraston inventointi 2009

### Uudenmaan maakuntakaava

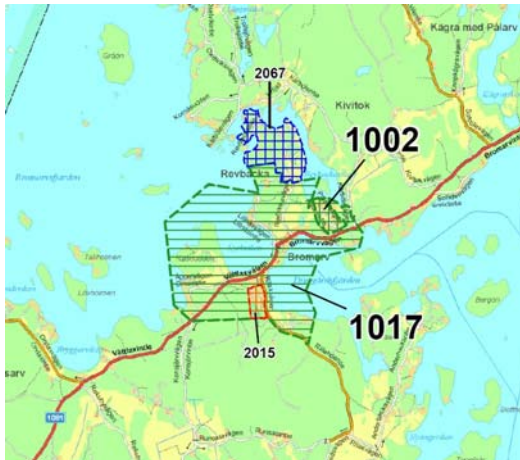


*Ote maakuntakaavasta / suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella*

Alue on merkitty 9.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen alueeksi (ruskealla merkitty alue) Kirkonkylä on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi (vaakaviivitus). Näseberget ja Krokviksberget on merkitty geologisesti arvokkaiksi ja Näseberget lisäksi virkistysalueeksi. Kaavassa on esitetty veneväylät kirkonkylän länsi ja itäpuolelle. Kirkonkylän eteläpuolinen osa on merkitty pohjavesialueeksi. Bromarvin- ja Vättilaxintiet on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi teiksi, joiden linjaus ja luonne tulee säilyttää.

Maakuntakaavan 1. vaihe maakuntavaltuusto hyväksyi 17.12.2008, ympäristöministeriö vahvisti kaavan 22.6.2010. Uudenmaan maakuntakaavan uudistamistyö on käynnistynyt (2. ja 3. vaihe maakuntakaava)

### 3.2.2 Yleiskaava



*Suunnittelutilanne 16.1.2008*

#### *Yleiskaavat*

*1002 Pålärvin osayleiskaava 14.11.1984  
1017 / 7642 Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava*

#### *Asemakaavat*

*2015 Bromarv- Åsen 26.9.1976*

#### *Ranta-asemakaavat*

*2067 Grönkulla (2155) 19.6.2006*

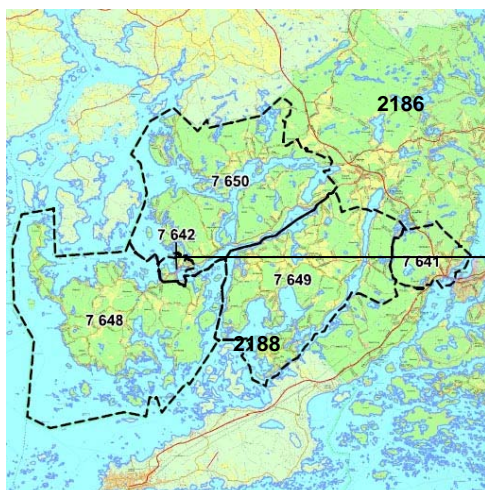
Bromarvin Pålärvin 14.11.1984 vahvistettu osayleiskaava on alueen itäosassa (1002). Alueella on pientaloasutusta ja virkistysalueita, sekä pienteollisuudelle osoitettu pienempi alue. Alue on rakentunut kaavan mukaisena lähes täyteen.

Kirkonkylän osayleiskaava-alue rajautuu pohjoisessa Grönkullan 2006 vahvistettuun ranta-asemakaava-alueeseen (2067).

### 3.2.3 Asemakaavat

Alueen ainoa asemakaava on Åsenin 1976 vahvistettu kaava. Alue on rakennettu yksikerroksin pientaloin ja rivitaloin. Kaava-alueeseen sisältyy myös nuorisoseuran talo (Ungdomens Vål) tontti ja urheilukenttä.

### 3.2.4 Ympäristön kaavahankkeita



BROMARVIN KIRKONKYLÄ kaava 7642

Kaavoituskatsauksen 2010 mukaiset kaavahankkeet

- Läntisen saariston rantayleiskaavan, Bromarv- Padva, nro 7648
- Läntisen saariston rantayleiskaavan, Prästkulla,, nro 7649
- Läntisen saariston rantayleiskaavan, Lindö- Kvigos, nro 7650

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Raaseporin kaupunginvaltuuston 7.6.2010 hyväksymä rakennusjärjestys.

### 3.2.6 Rakennuskielto

Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen digitaalista 1:20 000 mittakaavan peruskarttaa

### 3.2.8 Suojeluohjelmat, - päätökset ja selvitykset

Näseberget ja Krokviksbergen ovat ympäristökeskuksen inventoinnin mukaisia valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita. Näseberget on yksityisomistuksessa oleva luonnonsuojelualue. Kulttuuriympäristön suojelu ks kohta 3.2.1

### 3.2.9 Kaavatyötä koskevat taustaselvitykset

#### **Maisemaselvitys(Landskapsanalys) 2006**

Analyysissä selvitetään Bromarvin kirkonkylän maisemasuhteita jonka pohjalta on pyritty tunnistamaan edellytykset uudelle ja täydentävälle rakentamiselle, ottaen erityisesti huomioon alueen kulttuuri- ja maisemalliset arvot. Selvityksen pääpaino on yleisessä maisemakuvassa, joka sisältää myös rakenteellisten ominaispiirteiden, näkymien, kasvillisuuden ym. tulkintaa.

Selvitys on tehty konsulttityönä Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin toimesta. Työryhmässä on lisäksi ollut mukana Camilla Rosengren, maisema-arkkitehti MARK/ Ympäristötoimisto Oy ja Mona ja Marica Schalin, arkkitehdit SAFA/ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy.



### **Rakennushistoriallinen selvitys 2006**

Inventointityö, joka tehtiin syksyllä 2006 sisältää kohdekohtaiset valokuvat ja selostuksen. selvitystyön osana on tehty rakennusten alustava arvotus ja suojeluluokitus.

Selvitys on tehty konsulttityönä Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy toimesta.

### **Luontoselvitykset; Yleinen maisema-analyysi ja potentiaalisesti rajoittavien alueiden tunnistaminen 3.10.2003 ja täydentävät luontoselvitykset 2007-2008**

Inventoinnin ensimmäinen osa tehtiin 2003 yrkeshögskolan Sydvästin ympäristösuunnittelun opiskelijoiden Jens Hannuksen ja Leena Nikolajevin toimesta. Leena Nikolajevin on täydentänyt selvitystä ja luontoinventointia 2007-2008.

### **Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, 2007**

Alueella tehtiin arkeologisia inventointeja Museoviraston tutkijan Vesa Laulumaan toimesta syksyllä 2007. Inventointia täydennettiin keväällä 2008 historiallisen ajan muinaismuistojen osalta.

#### **3.2.10 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, asiakirjat ja selvitykset.**

Airix- Ympäristö Ab on Tammisaaren Veden toimesta laatinut alueelle jätevesiverkoston toteuttamiseksi alueelle. Suunnitelma on päivätty 9.2.2007. Suunnitelmassa esitetään kirkonkylän alueen n. 150 kiinteistön liittämistä rakennettavaan jätevesiverkostoon ja jätevedenpuhdistamon sijoittamista suunnittelualueen lounaisosassa olevalle niemelle. Vaihtoehtoina tutkittiin myös kiinteistö- ja kiinteistöryhmäkohtaisen vedenkäsittelyn ratkaisuja. Jätevesihanke tulee toteuttaa ennen 2014 vuoden loppua, jolloin valtioneuvoston talousjätevesienkäsittelyä haja-asutusalueilla koskevan asetuksen siirtymäkausi päättyy.

Uusi jätevedenpuhdistamo ja verkostoa koskeva suunnitelma valmistui keväällä 2010.

Raseporin kaupunkisuunnitteluosasto on 2010 laatinut selvityksen vesiyhtyden toteuttamiseksi Bromarfin kylän halki. 27.6.2010 päivätyssä selvityksessä on tutkittu kolme vaihtoehtoista ratkaisua, joita kaikkia pidettiin maisemallisesti ja teknisesti hyvin haastavina.

## 4 OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

### 4.1 Osayleiskaavan tarve

Kaavatyö on käynnistetty Tammisaaren kaupungin toimesta. Uudenmaan ympäristökeskus on useissa yhteyksissä huomauttanut arvokkaan kirkonkylän alueetta koskevan kokoavan kaavan tarpeellisuudesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.9.2001 (KSL § 58). alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman(OAS). Samanaikaisesti päätettiin kaavaa valmistelevien töiden käynnistämisestä.

Kaavan selvitystyöt käynnistettiin kesällä 2003 ympäristöselvityksen laatimisella. Maanomistajien kanssa on käyty keskusteluja mahdollisten lisärakentamisalueiden löytämiseksi kylän keskustan tuntumassa.

Kaava-aluetta laajennettiin koilliseen, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) päivitettiin 30.5.2007(KSL § 24)

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on suoritettu OAS mukaan. Aikataulu on siirtynyt noin 1 vuodella.

#### Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen viranomaisyhteistyö pidettiin Bromarvissa 26.4.2005. Silloin painotettiin erityisesti alueen luokitusta valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä, joka nyt on myös otettu huomioon uudessa maakuntakaavassa. Alueelle edellytettiin laadittavaksi maisemaselvitys ja rakennushistoriallinen selvitys.

Toinen viranomaisyhteistyö pidettiin 18.11.2010 Raaseporissa. Neuvottelussa tuotiin esiin yksittäisiä teknisiä korjauksia kaavaehdotukseen. Lisäksi keskusteltiin yleisesti harjun läpi tehtävän kanavan toteuttamisesta.

#### Käsittelyvaiheet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.6- 5.7.2007. Kaavan nähtävillä olon aikana, 20.6.2007 järjestettiin yleinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus Stallkrogenissa, Vättilaxintie 101.

Kaavaluonnoksesta tehtiin yhteensä 19 kirjallista muistutusta, jotka on käsitelty vastineissa.

Kaavaehdotus (päiväys 1.9.2008) oli nähtävillä 4.9- 6.10.2008. Ehdotuksesta jätettiin 8 muistutusta ja 7 lausuntoa.

Kaupunginhallitus palautti kokouksessaan 24.11.2008 § 17 kaavan lisäselvityksiä varten.

Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet ja korjausehdotukset, jotka on hyväksytty Raaseporin yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 24.9.2009 § 279. Lautakunta edellytti samassa kokouksessa selvitettäväksi mahdollisuutta rakentaa kanava kannaksen kohdalle.

Yhdyskuntatekninen lautakunta 10.11.2010 § 365 palautti kaavehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi ja lisäselvityksiä varten. Selvitykset koskivat mahdollisuuksia rakentaa vesiyhteys kylän halki ja rakennuspaikkojen sijoituksia yksityisten maanomistajien mailla.

Yhdyskuntatekninen lautakunta 8.12.2010 § 407 päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.Kaavaehdotus (päiväys 31.11.2010) oli nähtävillä 10.1- 25.2.2011. Ehdotuksesta jätettiin

10 muistutusta ja 8 lausuntoa. Huomautukset ja lausunnot on käsitelty vastineissa, ja 18.10.2011 päivättyyn osayleiskaavaan on tehty vastineiden mukaiset tarkistukset.

Yhdyskuntatekninen lautakunta 14.9.2011 §278 hyväksyi esitetyt vastineet ja muutokset.

Yhdyskuntatekninen lautakunta 26.10.2011 §351 päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavakartan ja siihen liittyvien määräysten sekä kaavaselostuksen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus 28.11.2011 § 518 palautti kaavaehdotuksen ja pyysi lautakuntaa tarkistamaan kaupungin omistamalle maille osoitettuja määräyksiä siten, että ne mahdollistavat asumisen ja palevlujen sijoittumisen, sekä varmistavat kaavan toimivuuden seuraavaksi 20 vuodeksi.

Yhdyskuntatekninen lautakunta 14.12.2011 §420 päätti ettei kaavakarttaa määräyksineen muuteta ja että se säilytetään 26.10.2011 §351 päätöksen mukaisena.

Kaupunginhallitus 16.01.2012 § 17 päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää viranomaislausunnot. Sen lisäksi päätettiin että mahdolliset vastineet antaa kaupunginhallitus.

#### **4.4 Osayleiskaavan tavoitteet**

##### **4.4.1 Lähtöaineiston mukaiset tavoitteet**

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa kylän suunniteltu lisärakentaminen ja kehittäminen ottaen huomioon sen historialliset erityispiirteet ja luonnonkaunis sijainti.

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota maankäyttö- ja rakennuslain 72§ ja 137§ mukaan voidaan käyttää perusteena myönnettäessä ranta-alueelle rakennuslupia.

##### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Raaseporin yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 24.9.2009 ja sitä seuraavassa viranomaisneuvottelussa syksyllä 2009 tuotiin esiin ajatus kanavan toteuttamiseksi kannaksen läpi. Kanava lyhentäisi vesireittiä huomattavasti. Kanavan toteuttamismahdollisuuksia on selvitetty kaavaehdotuksen 9.6.2010 valmistelun aikana kaksi eri vaihtoehtona.

Kaupunginhallitus 28.11.2011 § 518 pyysi lautakuntaa tarkistamaan kaupungin omistamalle maille osoitettuja määräyksiä siten, että ne mahdollistavat asumisen ja palevlujen sijoittumisen, sekä varmistavat kaavan toimivuuden seuraavaksi 20 vuodeksi.

## OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

### 4.5 Kaavan rakenne

#### 4.5.1 Kokonaisrakenne

Yleiskaava noudattaa alueen nykyistä kokonaisrakennetta mahdollistaen maisemaan sovitettua täydentävää rakentamista. Palvelut, liiketoiminta ja satamapalvelut sijoittuvat keskustaan. Asutus sijoittuu Bromarvin- ja Vättlaxin teiden sekä etelässä Riilahden tien varteen. Kaavassa on osoitettu yhteensä 208 rakennuspaikkaa, joista 40 on uusia. Asukasmäärän lisäys parantaa edellytyksiä palvelurakenteen ylläpitämiselle ja parantamiselle. Keskustan aluemerkinnoilla on pyritty sellaiseen joustavuuteen, joka mahdollistaa alueen kehittämisen jatkossa muuttuvien tarpeiden mukaan.

Kaavassa on määritelty suojelu kirkonkylän kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaalle alueelle sekä arvokkaille yksittäisille rakennuksille. Maiseman suojelu rajoittaa jossain määrin maa- ja metsätalousalueiden käyttöä, samalla kun edellytykset alueen virkistykselle sekä kevyen liikenteen reitistön ja satamatoimintojen sekä turismin kehittämiseksi paranevat.

#### 4.5.2 Mitoitus

Bromarvin osayleiskaavan mitoituksen lähtökohtana on ollut maisema ja kylärakenne. Kaavassa ei ole käytetty haja-asutusalueilla yleisesti sovellettavaa kiinteistön pinta-alaan ja ranta-viivan pituuteen perustuvaa mitoitusperiaatteita. Maiseman kannalta lisärakentamiseen soveltuvia alueita on tarkasteltu maisemaselvityksessä 2006(Karlsson, Schalin, Rosengren).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n.520 ha, josta 232 ha on vesialuetta.

Asuinrakentamiselle (AP, A, AM) on varattu yhteensä 77,4 ha.

Loma-asunnoille ja matkailupalveluille (RA, RM) on varattu 17,0 ha.

Toimisto-, liike ja majoitusrakennuksille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle yritystoiminnalle (KTY/s, AL, ATY, TY) on varattu 12,4 ha

Yleisille palveluille (PY) on varattu 5,1 ha.

Maa- ja metsätalousalueita (MY, MU, MA) on osoitettu 143,5 ha.

Virkistysalueita (VV, VU, VL) on osoitettu noin 13,0 ha

Suojelualueita (SL) on osoitettu 14,9 ha

### 4.6 Aluevaraukset

#### 4.6.1 Korttelialueet

Asumiseen on osoitettu pääasiassa erillispientalojen alueita (AP-1, AP-2, RA). Poikkeuksina ovat jo rakentuneet Åsenin rivitaloalue(AP-3) ja Marttakylä (A-1), sekä Vättlaxintien länsipuolelle ja kylän keskustan pohjoispuolelle osoitetut uudet pientaloalueet(A-4). Kaikki uusi asuinrakentaminen on osoitettu erillispientaloina. Asumista on lisäksi osoitettu asuin- liike- ja majoitustoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritystoimintojen alueille (KTY/s, ATY ja AL), sekä maatilojen talouskeskusten alueelle(AM/s)

Pääosa asumisesta on osoitettu ympärivuotiseen käyttöön. Nykyiset, rannoille sijoittuvat pienet loma-asunnot joiden lisärakentamista rajoittavat maisemalliset tekijät, on edelleen osoitettu loma-asuntoina.

Yleiskaavaa voidaan ranta- ja kyläalueella käyttää sen mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§, 137§) AO, AP KTY, TY ja TY-1 –alueilla.

#### 4.6.2 Palvelualueet

Yleisille palveluille on osoitettu alueita nykyisen käytön mukaisesti. Uudet satama-alueet mahdollistavat satamatoimintojen kehittämisen kannaksen molemmilla puolilla. Yksityiset satamat mahdollistavat satamapaikan järjestämisen myös lisääntyvälle asukasmäärälle.

#### 4.6.3 Muut alueet ja yleiset määräykset

Pääosa maa- ja metsätalousalueista on osoitettu nykyiseen käyttöön(MA, MU ja MY). Virkistys- ja urheilutoimintojen alueet sekä uimarannat (VL,VU ja VV) on osoitettu nykyisen mukaisina.

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128§ mukainen toimenpiderajoitus, joka määrää että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.

#### 4.6.4 Suhde muihin kaavoihin ja päätöksiin

Kaava noudattaa aluetta koskevia valtakunnallisia maankäytön tavoitteita. Suojelumääräyksillä ja rajoittamalla lisärakentamista, pyritään kaavassa varmistamaan valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonarvojen säilymisen alueella.

Kaava noudattaa maakuntakaavaa

Kaava noudattaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa ja osayleiskaavaa.

### 4.7 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

Kaavaluonnoksesta jätettiin 19 muistutusta. Muistutukset on käsitelty liitteenä olevassa vastine- taulukossa. Kaavaan tehtiin luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia. Rakennuspaikkojen lukumäärä kasvoi luonnosvaiheen jälkeen neljällä.

1.9.2008 päiväystä kaavaehdotuksesta jätettiin 8 muistutusta. Lisäksi ovat Uudenmaan liitto, Läntisen Uudenmaan maakuntamuseo, Tielaitos, kunnan terveystarkastaja, ympäristösuojelulautakunta, tekninen lautakunta ja rakennuslautakunnalta laatineet lausunnot kaavaehdotuksesta. Huomautukset ja lausunnot on käsitelty liitteenä olevassa vastine- taulukossa. Uudenmaan ympäristökeskuksen 1.9.2008 kaavaehdotusta koskeva lausunto saatiin 14.8.2009.

Lausunnot ja huomautukset on otettu huomioon vastineen mukaisesti 3.11.2010 päivätyssä uudessa kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksesta on poistettu kahdeksan uutta rakennuspaikkaa. Bromarvhemmet-vanhainkodin koillispuolelle merkityltä uudelta asuinalueelta on poistettu neljä rakennuspaikkaa ja alue on muutettu AP-1-alueeksi. Äsenin pientaloalueen kaava on tarkistettu voimassa olevan rakennuskaavan mukaiseksi, ja rakennuspaikkojen lukumäärää on vähentynyt yhdellä. AP-4 alueen rajauksia, ja uusien rakennuspaikkojen sijoituksia on tarkistettu keskustan pohjoispuolella. Viheryteystarvetta ja uutta ohjeellista tieyhteyttä on tarkistettu kaavan itäosassa. Vedenpuhdistamon ET- aluetta on laajennettu. Kaavaan on täydennetty mm pohjavesien suojelua koskevia määräyksiä. Lisäksi on tehty vähäisiä teknisiä tarkistuksia.

Yhdyskuntatekninen lautakunta 24.9.2009 § 279 teki päätöksen alustavien selvitysten käynnistämiseksi Kyrkvikenin ja Djurgårtdsfjärdenin välisen kanavan toteuttamiseksi. 28.7.2010 valmistuneessa selvityksessä tutkittiin kolmea vaihtoehtoista ratkaisua, jotka kaikki todettiin maisemallisesti tai teknisesti erittäin haastaviksi ja vaikeiksi. 15.11.2010 päivättyyn kaavaehdotukseen on merkitty veneyhteystarve kannaksen yli.

30.11.2010 päiväystä kaavaehdotuksesta jätettiin 10 huomautusta ja 8 lausuntoa. Huomautukset ja lausunnot on käsitelty vastineissa, ja 18.10.2011 päivättyyn osayleiskaavaan on tehty vastineiden mukaiset tarkistukset.

## 4.8 Kaavamerkinnt ja –määräykset

### Asuntoalue erillispientaloja varten (AP-1, AP-2)

Erillispientaloille on varattu 148 rakennuspaikkaa, joista 24 on täydennysrakentamisena toteutettavia uusia rakennuspaikkoja.

### Asuntoalue pientaloja varten (AP-3, AP-4)

Harjulla oleva rivitaloalue on merkitty kaavaan voimassa olevan asemakaavaa noudattaen.(AP-3) AP-4 merkinnän mukaiset 4 uutta rakennuspaikkaa on sijoitettu kirkonkylään rajautuvan peltoaukean pohjoisreunaan. Tällä alueella on mahdollista toteuttaa myös kytkettyjä pientaloja, pari- ja rivitaloja. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee alueella laatia kokonaissuunnitelma jossa esitetään rakennusten sijoittelu ja muut korttelijärjestelyt.

### Maatilojen talouskeskusten alue, jolla erityisiä ympäristöarvoja (AM/s)

Alue merkinnällä on osoitettu Revbackan tila lähialueineen. Merkintä mahdollistaa alueen käytön maa- ja metsätaloustoimintojen lisäksi myös siihen liittyvien sivuelinkeinojen tarpeisiin.

### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue(AL)

Merkinnällä on osoitettu kylän keskustassa yhteensä 12 rakennuspaikkaa, jotka pääosin ovat nykyisiä liikerakennusten kiinteistöjä. Aluetta on laajennettu 2 rakennuspaikalla, mikä mahdollistaa liiketoimintojen ja asumisen kehittämisen keskusta-alueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityisesti ottaa huomioon maisemalliset vaikutukset. Furutorp- huvilan (kirjaston) ympäristö osoitetaan lisäksi AL –merkinnällä.

### Asuntoalue (ATY)

Asuin- ja toimitilojen korttelialue, jolla 50 % av kerrosalasta voidaan käyttää sellaiseen yritystoimintaan, josta ei aiheudu ympäristöhaittoja. Furutorpin eteläpuolella sijaitsevan rivitalon ympäristö osoitetaan ATY- merkinnällä. Tarkoitukseen varataan yksi rakennuspaikka ja 1250 ke- m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

### Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asunnoille on varattu yhteensä 22 rakennuspaikka, joista 7 on uusia.

### Matkailupalvelujen alue (RM)

Tarkoitukseen on varattu 2 rakennuspaikkaa.

### Julkisten palvelujen ja hallinnon alue(PY)

Kaavassa on osoitettu seuraavat alueet palvelulle ja hallinnolle:

- Bromarvhemmet- vanhainkoti
- Koulun aluetta on laajennettu pohjoiseen
- Kirjasto, paloasema ja vanhainkoti
- Nuorisoseurantalo, Hembygdens Vål. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.
- Seurakuntatalon kiinteistö

Alueiden rakennusoikeudet mahdollistavat vähäistä lisärakentamista.

### Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritystoimintojen alue.(TY)

Pålarvin yritysalue on merkitty kaavaan nykyisessä laajuudessaan. Uusi pienempi yritysalue on osoitettu sataman pohjoispuolelle. Alueella on nykyisin varastokäytössä oleva suurehko talousrakennus

### Liike- ja majoitustoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritystoimintojen alue (KTY/s)

Merkintä on osoitettu Rusthållletin tilakeskukselle, joka nykyään on ravintola-, majoitus ja asumiskäytössä, sekä aiemmin pensionaattina toimineelle villa Tallmolle. Merkintä mahdollistaa vaihtelevien yritystoimintojen kehittämisen alueella, samalla ottaen huomioon alueen erityiset ympäristöarvot.

### **Pienvenesatama (LV-1 ja LV-2)**

Kaavassa on osoitettu nykyisen sataman lisäksi 3 uutta satama-alueetta. Djurgårdsfjärdenin puolella kaupungin omistamalle maalle on osoitettu uusi vieras- ja palvelusatama. Lisäksi on kannaksen molemmin puolin osoitettu uudet yksityiset satamat. Rakennusoikeus mahdollistaa toimintaa palvelevaa vähäistä maisemaan sovitettua lisärakentamista.

### **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)**

Kaava-alueen lounaiskulmaan puhdistamosuunnitelman 2010 osoittamalle paikalle, on osoitettu aluevaraus vedenpuhdistamolle. Pålärvin puolella olevan maston ympäristö on osoitettu ydinkuntateknisen huollon alueeksi.

### **Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (MA)**

#### **Maisemallisesti arvokas avoimena pidettävä alue(ma-2)**

Avoimet peltoalueet on yleensä osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi alueiksi.(MA) tai maisemallisesti arvokkaiksi avoimena pidettäväksi alueiksi.(ma2)

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta (MY)**

Merkintä on osoitettu metsäalueille, sekä sellaisille peltoalueille joita ei maisemallisista syistä edellytetä pidettävän avoimena. Näillä alueille tulee ottaa huomioon alueen maisemallisten ja kulttuuriarvojen säilyminen sekä mahdollisuudet järjestää ulkoilupolkuja ja reittejä.

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)**

Alueen käyttöä suunniteltaessa kiinnitetään huomiota maa- ja metsätalousvaltaisen alueen säilyttämisen lisäksi mahdollisuuden järjestää sellaisia ulkoilupolkuja ja -reittejä, jotka parantavat ulkoilumahdollisuuksia ja jotka vähentävät tästä aiheutuvia haittoja.

### **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)**

Urheilukentän alue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

### **Lähivirkistysalue(VL)**

Asutukseen liittyvät viheralueet, jotka eivät ole yhteydessä suurempiin metsäalueisiin on osoitettu lähivirkistysalueiksi.

### **Uimaranta-alue(VV)**

Nykyinen uimaranta sataman eteläpuolella on osoitettu kaavassa uimaranta-alueeksi

### **Hautausmaa-alue, jolla on erityisiä maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja (EH/s)**

Merkinnällä on osoitettu kirkon ja hautausmaan alue. Hautausmaalle on osoitettu laajennusalue nykyisen hautausmaan eteläpuolelle.

### **Suojelu ja luonnonsuojelualue(S-1 ja SL)**

Näseuddenin nykyinen luonnonsuojelualue, sekä Sjöbergsträsketin alue on kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueiksi. Sjöbergsträsketin itäpuolella oleva pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain 29 § perusteella merkitty suojelualueeksi.

### **Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue(ma-1)**

Bromarvin maankäyttö- ja rakennuslain 22§:n mukaisesti valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokiteltava kirkonkylän alue on kaavassa merkitty aluemerkinällä ma-1. Merkintään sisältyy suojelumääräyksiä. Rajaus noudattaa maisema-analyysissä esitettyä tarkistettua rajausta.

### **Maisemallisesti arvokas avoimena pidettävä alue (ma-2)**

Alueelle ei saa rakentaa.

### **Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma-3)**

Bromarvin kirkonkylän kesäasutus muodostaa ympäristönä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön jota koskee Maankäyttö ja rakennuslain 22§ mainitut tavoitteet koskien alueen käyttöä.

### **Arvokas harju tai muu geologinen muodostelma (ge)**

Merkinnällä on osoitettu Krovviksbergetin eteläosa, joka ympäristökeskuksen inventointien mukaan on valtakunnallisesti arvokas kallioalue, sekä Stenbrinkenin louhikkoalue.

#### **Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde(sr)**

Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti erityisen arvokkaat rakennukset. Määrityksessä on noudatettu pääosin rakennusinventoinnin suosituksia. Poikkeuksena ovat 1940-50-luvun asuinympäristöt, joiden suojelu on sisällytetty maisemallisia arvoja säätelevän aluemerkinän alle(ma-1)

#### **Rakennussuojelulla suojeltu kohde(srs)**

Villa Mechelin (srs 29), joka sijoittuu kannaksen kapeimmalle kohdalle on alueen ainoa rakennussuojelulla suojeltu kohde.

#### **Muinaismuistokohde**

Kaavaan on Museoviraston inventointien pohjalta merkitty yhteensä 6 muinaismuistokohdetta.

#### **Pohjavesialue**

Alueen eteläosa on ympäristöviranomaisten kartoituksissa merkitty tärkeäksi pohjavesialueeksi(1-luokka). Rakentamista rajoittavat vesilain- ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

#### **Kevyen liikenteen yhteystarve, viheryhteystarve**

Kevyen liikenteen yhteystarpeet ja viheryhteystarpeet on osoitettu ohjeellisina. Lopulliset linjaukset määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Uusi kevyen liikenteen yhteys on osoitettu keskustasta etelään ja toinen keskustasta koilliseen Pälärvin suuntaan.

Viheryhteystarpeella on osoitettu virkistykseen ja ekologiseen verkostoon liittyviä yhteystarpeita. Nämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.

## **4.9 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut**

### **4.9.1 Liikenneväylät**

Kaava noudattaa pääosin nykyistä tieverkkoa. Uutta rakentamista osoitetaan olemassa olevan tieverkoston yhteyteen. Uusi ohjeellinen tieyhteys on osoitettu Kyrkvikenin itärannalle noudattaen nykyistä tonttitietä. Revbackan kohdalla on ohjeellinen tielinjaus osoitettu kiertämään tilan länsipuolelta.

### **4.9.2 Vesihuolto ja jätevedenkäsittely**

Alueen jätevesien käsittely toimii nykyisellään kiinteistökohtaisin järjestelmin. Keskustan tuntumassa sijaitsevaan Marthakylään on toteutettu oma vedenpuhdistamo. Pääosa kirkonkylän kiinteistöistä, noin 120 kpl on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkostoon. Vedenottamo sijaitsee kaava-alueen eteläpuolelle Kansjärven alueella.

Raaseporin vesi on teettänyt alueelle jätevesisuunnitelman, joka valmistui keväällä 2010. Uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen on tarkoitus aloittaa loppuvuodesta 2010, jonka jälkeen jätevesiverkoston rakentaminen toteutetaan vuosien 2011 ja 2012 aikana. Suunniteltu verkosto ulottuu koko kaava-alueelle, yksittäisiä etäällä olevia kiinteistöjä lukuun ottamatta. Puhdistamon, viemäriverkoston ja vedenjakelun mitoituksessa on otettu huomioon myös kaavan mahdollistama lisärakentaminen.

Vuonna 2003 annettiin asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla(542/2003). Asetus edellyttää että jätevesijärjestelmät saatetaan myös vanhojen kiinteistöjen osalta asetuksen mukaiselle tasolla enimmillään 14v ylimenokauden kuluessa. Kaava-alueen jätevesien käsittelyssä noudatetaan voimassa olevaa asetusta ja kunnan rakennusjärjestystä.



#### 4.10 Nimi

Kaavassa ei ole esitetty uusia nimiä.

#### 4.11 Kaavan vaikutukset

##### 4.11.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaava mahdollistaa vähäistä lisärakentamista kylän keskustassa ja sen lähiympäristössä. Kaava mahdollistaa yleensä olevien asuin ja lomarakennusten laajentamisen ja mm sivuasuntojen toteuttamisen AP-1 alueilla. Kaava mahdollistaa AP-1 merkinnällä myös useiden nykyisten loma-asuntojen muuttamisen ympärivuotiseen asumiseen.

Täydennysrakentaminen ja 40 uuden rakennuspaikan rakentaminen tulee jonkin verran tiivistämään kylärakennetta. Täydennysrakentaminen on osoitettu pääosin yksittäisinä nykyistä kylärakennetta noudattavina rakennuspaikkoina. Keskustan pohjoispuolisen peltoalueen reunoille sijoittuva uudisrakentaminen muodostaa laajemman kyläkuvassa näkyvän kokonaisuuden. Näillä alueilla tulee uudisrakentaminen erityisellä huolella sovittaa ympäröivään kylärakenteeseen ja maisemaan. Lisäksi tulee huolehtia että rakennusten ja peltoalueiden välillä jää riittävä kasvillisuusvyöhyke.

Uusien Furutorpin huvilan ympärille harjulle sijoittuvien ATY- ja AP-2 – alueiden toteuttaminen tulee merkittävästi muuttamaan ympäristöä. Lisärakentaminen keskellä kapeaa ja mäntyvaltaisen metsää kasvavaa harjua, tulee väistämättä näkymään maisemassa, sekä Broamrvin tielle että kauas itäiselle lahdelle. Tieyhteyksien toteuttaminen tonteille tulee johtamaan maaston täyttöihin ja leikkauksiin sekä puuston vähenemiseen. Lisärakentaminen tällä alueella tulee erityisellä huolella sovittaa ympäristöön. Alue ei sisälly maisemaselvityksen 2006 esittämiin mahdollisiin lisärakentamisalueisiin.

Keskustan uudet satamat tulevat joiltain osin muuttamaan rantamaisemaa. Vaikutusten vähentämiseksi on tärkeää että laiturit, rakentaminen, tieyhteydet ja pysäköinti sovitetään huolella maisemaan välttämällä täyttöjä ja säilyttäen mahdollisimman paljon olevaa puustoa.

Suojelumääräyksillä pyritään varmistamaan alueen kulttuuri- ja maisema-arvojen säilyminen, mm. asettamalla vaatimuksia uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön sekä kasvillisuuden ja avoimien peltoalueiden säilyttämisestä ja estämällä arvokkaiden rakennusten purkaminen. Kaavan tavoitteiden toteutuminen edellyttää myöhemmissä vaiheissa viranomaisilta huolellista ja opastavaa lupakäsittelyä ja valvontaa sekä myös asukkailta kiinnostusta ja sitoutumista tavoitteisiin. Alueella käsiteltävistä hankkeista tulee lupakäsittelyn yhteydessä pyytää museoviranomaisen lausunto.

##### 4.11.2 Uudisrakennusten sovittaminen ympäristöön

Uudisrakentaminen on tyypiltään kylärakenteen tehokkuutta ja muotoa noudattavaa täydennysrakentamista. On tärkeää että uudisrakennukset tyylinsä, kokonsa, materiaalinsa ja väriyksensä puolesta sovitetään huolella ympäröivään rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön. Tämä tarkoittaa yleisesti että rakennukset toteutetaan 1½ kerroksen korkuisina puuverhoiltuina, ja varustetaan harjakatolla joka noudattaa viereisten rakennusten kattokaltevuutta. Väriyksen tulee olla perinteinen, yksityiskohdat ja väritehosteet tarkkaan harkittuja, peitelaudat ja ikkunapuitteet ovat vaaleita tai noudattavat julkisivun väritystä. Autokatokset ja talousrakennukset sijoitetaan siten etteivät ne korostu kyläympäristössä. Uudisrakennuksia suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee erityisesti ottaa huomioon, että kaikki mitä alueelle rakennetaan, tulee näkymään harvakasvuisessa ja siksi myös haavoittuvassa harjumaisemassa.

##### 4.11.3 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja elinkeinotoimintaan.

Kaava mahdollistaa 40 uutta rakennuspaikkaa, joista 25 on osoitettu pysyvään asumiseen (AP-1 ja AP-2). Tämä saattaa lisätä pysyvän asutuksen määrää noin 50- 75 hengellä. Myös kesäasumisen ja veneilyn odotetaan lisääntyvän alueella ja sen lähiympäristössä. Asukasmäärän lisäys ja kehittyvät satama- ja matkailupalvelut lisäävät myös kunnallisten ja kaupallisten palvelujen ympärivuotista ja

kausiluonteista tarvetta. Kaavassa osoitetut julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä yritystoimintojen alueet mahdollistavat palvelurakenteen ja elinkeinotoiminnan kehittämisen alueella.

#### 4.11.4 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon arvioidaan vähäisiksi, koska uudet rakennuspaikat on osoitettu avoimien peltoalueiden ulkopuolelle sellaisille alueille joilla luontoselvityksissä ei ole ilmennyt erityisiä luontoarvoja.

#### 4.11.5 Vaikutukset pohjavesiin

Alueen halki kulkee Salpausselkä II kuuluva sora-/ hiekkaharju, jonka päällä on paikoin ohut moreenikerros. Alueella on lisäksi saviperäisiä viljeltyjä painanteita ja kallioalueita. Kaava-alueen kirkolta lounaaseen ulottuva harjualue kuuluu ympäristöhallinnon kartoituksiin perustuvaan I-luokan pohjavesialueeseen. Raaseporin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan on arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 890 m<sup>3</sup>/d. Alueen kokonaispinta-ala on 2,22 km<sup>2</sup> ja muodostumisale on laajuudeltaan 1,39 km<sup>2</sup>. Nykyinen vedenotto sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella Kansjärvässä.

Alueelle suunniteltu jätevesiverkosto kattaa pohjavesialueen lisäksi lähes koko kaava-alueen. Alueen lounaisnurkkaan suunnitellun puhdistamon rakentaminen on tarkoitus aloittaa loppuvuodesta 2010 ja jätevesiverkoston tulisi suunnitelmien mukavaan olla valmis 2012. Hanke tulee toteutuessaan merkittävästi vähentämään pohjavesien pilaantumisriskiä alueella.

Alueelle ei ole osoitettu pohjavesiriskejä aiheuttavia laitoksia tai toimintoja. Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin harjun rinteille ja osin ranta-alueille. Pohjavesialueelle on osoitettu 13 uutta rakennuspaikkaa, jotka kaikki ovat liitettävissä nykyiseen vesijohto- ja suunniteltuun viemäriverkostoon. Kaavaan on lisäksi merkitty pohjaveden muuttamista ja pilaantumista kieltäviä määräyksiä.

Pohjavesialueelle sijoittuva uusi rakentaminen on määrältään vähäinen jättäen eteläosan laajat harjualueet edelleen rakentamattomina. Kaavan sallimalla rakentamisella ei lain ja määräysten mukaan toteutettuna tulisi olla vaikutuksia pohjaveden laatuun tai sen saatavuuteen.

#### 4.11.6 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Alueen tiet ovat kapeita ja näkyvyys on vaihtelevasta topografiasta ja tiivistä kylärakenteesta johtuen usein huono. Kävely- ja pyöräteitä ei ole. Kaavassa on pyritty parantamaan kevyen liikenteen turvallisuutta lisäämällä keskustan halki kulkeva, kevyen liikenteen yhteystarvetta osoittava reitti. Reitti kulkee idästä Pálarvin asuinalueelta peltoalueen reunassa Bromarvintielle, jatkaen sen varressa, ja osin metsäpolkua pitkin alueen lounaisosaan Bromarvin vanhainkotiin.

#### 4.11.7 Muut vaikutukset

Kaavan myötä paranevat mahdollisuudet matkailuelinkeinojen harjoittamiselle alueella. Tällä on vaikutusta sekä kylän omalle elinkeinotoiminnalle että myös saariston yleiseen matkailu- ja palvelutarjontaan.

Kaavassa osoitettujen uusien kevyen liikenteen teiden toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta alueella.

#### **4.12 Kaavan toteutuminen**

Kaavassa osoitetut rakennuspaikat toteutuvat tarpeen edellyttämällä aikataululla.

Raaseporissa 8.3.2012

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti  
Simon Store  
Raaseporin kaupunki

Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson