

RASEBORG

LILLGÅRD

STRANDETALJPLAN



Lantmägare Ab Öhman
2015

BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 3.5.2012.
Planutkastet framlagt 14.4-16.5.2014.

Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar den parcelleringsplan som godkändes för Lillgård i Hönsnäs på 1960-talet. Området är beläget ca 17 km från Ekenäs centrum österut och ca 12 km från Karis söderut. Områdets totala markareal uppgår till ca 175 ha och vattenareal till ca 30 ha. Områdets totala strandlinje utsträckt är ca 3,5 km.

Lillgårds stranddetaljplaneområde omfattar fastigheten Lillgård RNr 2:280 (710-458-2-280) samt totalt 202 tomtfastigheter. Fastighetsförteckning finns i bilaga 1. Av bolaget Lillgård Ab:s delägare har endast 3 lämnat sig utanför stranddetaljplanen.



Bild 1. Planområdets läge.

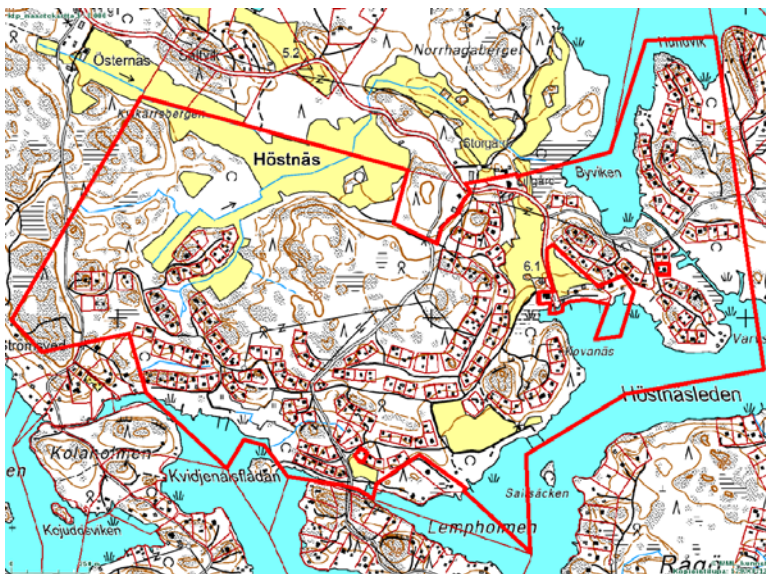


Bild 2. Planområdets avgränsning jämte fastighetsindelning.



Bild 3. Planområdet på flygfoto.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Lillgårdin stranddetaljplan.

Planens ändamål

Planområdets bebyggelse har uppstått på basen av den på 1960-talet uppgjorda och av dåvarande länsstyrelsen godkända parcelleringsplanen. För området har det aldrig upp-gjorts någon egentlig plan i enlighet med den tidigare bygglagen eller markanvändnings- och bygglagen. I generalplanen för Ekenäs östra skärgård är området anvisat att stranddetaljplaneras. Ändamålet med planen är att få ikraft en stranddetaljplan så, att områdets markanvändning och byggande kan förverkligas lagenligt på basen av en gällande stranddetaljplan.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 3.5.2012.

Planutkastet framlades 14.4-16.5.2014.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt.....

2.2 Ranta-asemakaava

Områdesreserveringar

I planen anvisas 70 kvartersområden med 200 byggplatser för fritidsbebyggelse (RA) och en byggplats för fristående småhus (AO). Av byggplatserna bildar 197 gamla byggplatser som från tidigare är bebyggda. Tre byggplatser i enlighet med den gamla parcelleringsplanen är obebyggda. Båthamnar (LV) anvisas 13, av vilka 7 är i samnyttjoanvändning (LV/yk). Samnyttjade simstränder (VV/yk) anvisas sammanlagt 3. Alla andra markområden anvisas som närrecreations-områden för samnyttjande (VL/yk). Fastigheten Lillgårds vattenågor anvisas i huvudsak som vattenområde (W).

Beteckningar av bestämmelsekaraktär

På basen av naturinventeringen som gjorts för planen är det avgränsat 2 delområden, där naturen bevaras (s). På närrecreationsområdet i den norra delen anvisas Lillgård Ab:s lager- och uppbevaringsområde som riktgivande lagerområde (va).

2.3 Genomförande

Området är nästan i sin helhet bebyggt i enlighet med planen som uppgörs. Området har i huvudsak byggts på 1970-talet.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Historia

Områdets parcelleringsplan är uppgjord av arkitekt Risto Sammalkorpi. Kommunfullmäktige i Snappertuna kommun har för egen del och sedermera länsstyrelsen (numera NTM-centralen) godkänt planen i två repriser 3.3.1965 och 3.6.1966. År 1967 var de ända byggnaderna på plan-området de som fanns på Lillgård gårdscentrum samt vissa utspridda lador. Byggnaderna på gårdscentret har bevarats (AO kvarteret).



Bild 4. Utdrag ur grundkartan 1967 visar den dåvarande bebyggelsen på planområdet. Bara byggnaderna på Lillgårds gårdscentrum och vissa spridda lador ed. finns på kartan. Vattenförbindelsen från Byviken söderut finns inte.



Bild 8. Huvudbyggnaden på Lillgårds gårdscentrum. På bilden bekantar sig NTM-centralens representeranter med planområdet.



Bild 9. En typisk huvudbyggnad från 1970-talet. Byggnaden är grundrenoverad.



Bild 10. En huvudbyggnad av originalstorlek med terrass i gaveln.



Bild 11. En huvudbyggnad av originalstorlek där terrassen framför byggnaden följer omgivningens former och bildar ett trivsamt gårdsutrymme.



Bild 12. Den ursprungliga verandan är ombyggd till ett rum. Egentlig terrass saknas.



Bild 13. Byggnader av ursprunglig storlek i grupp kring gårdsplanen.



Bild 14. Ekonomibygggnad, i bakgrunden huvudbyggnaden.



Bild 15. En ny ekonomibygggnad bildar tillsammans med huvudbyggnaden en sluten gårdsplan.



Bild 16. En orenoverad huvudbyggnad väntar på tur.



Bild 17. Byggnadstyper från olika decennier i samklang i naturens sköte.



Bild 18. En hel nybyggd huvudbyggnad av rappade lekategel och med glasad veranda.



Bild 19. En ny huvudbyggnad av stock med loftvind. Verandan är en del av stockstommen.



Bild 20. En huvudbyggnad håller på att färdigställas.



Bild 21. En splitterny gårdsbyggnad.



Bild 22. Tunnbastun kom i något skede in i den finska bastukulturen för att stanna. En fint grupperad uppställning i en trivsam gårdsmiljö.

Bildkollaget är ett tvärsnitt av områdets byggnadsbestånd. Området bebyggda miljö är en helhet sammansatt av ett mångfald av individuella lösningar och avspeglar förkärleken till den finska fritidsbostadskulturen. Området representerar en uppsummering av olika smakriktningar. I närmiljön bildar varje tomt med sitt gårdstun en pärla. Under decenniernas förlopp har tomternas växtlighet med träd och

buskar bildat en skyddad privatsfär trots, att området är relativt tätt bebyggt. På det sättet växlar stil och färg för huvudbyggnader och gårdsbyggnader på ett mångsidigt sätt utan att man av närlandskapet får ett stökigt intryck. Med tanke på trivsamtheten kan Lillgård trots områdeeffektiviteten betraktas som ett unikt område.

Området vägnät färdigställdes nästan i sin helhet på 1970-talet. För att förbättra vattencirkulationen återställdes likaså på 1970-talet vattenförbindelsen från Byviken söderut. Under olika tider har Lillgård bolaget uppfört båthamnar. De är sammanlagt 5 stycken. De största är båthamnarna i Braxenvägsstranden och Keskialue (saknar svensk motsvarighet). Båthamnen vid Braxenvägen har 42 båtplatser och vid Keskialue 44 båtplatser. Det övriga är mindre enbryggors hamnar. Sammanlagt finns det ca 100 båtplatser. Bolaget har med jämna mellanrum låtit muddra hamnområdena, senast våren 2012. En del av områdets fastighetsägare/delägare håller sin båt även nära sina stugor uppdragna på stranden eller i små bryggkonstruktioner enskilt eller i grupp. Ställvis har man gjort smärre muddringar. På området finns 3 simstränder, i Byviken samt i anslutning till båthamnarna vid Braxenvägen och Keskialue. I mitten av området vid den norra kanten mitt i skogen finns områdets lagerdepå, där man bl.a. har ett virkesförråd. Man har även tagit grus på området för underhåll av vägarna.



Bild 23. Båthamnen vid Keskialue fotograferat från den västra bryggan mot öster.



Bild 24. Simstranden vid Keskialue glimtar på bilden mellan vassen i förgrunden och albeståndet bakom. I bakgrunden den enda åkern som odlas.



Bild 25. Huvudbryggan i båthamnen vid Braxenvägens strand.



Bild 26. Simstranden vid Braxenvägens strand.



Bild 27. Den östra bryggan i båthamnen vid Braxenvägens strand.

En skild vattenavfallshanteringsrapport har gjorts för områdets vattenavfallshantering. Rapporten ingår som bilaga 3 i planbeskrivningen. Områdets hushållsavfall samlas in på 3 ställen, där Roskn´rolls avfallsbolag har installerat mottagningscisterner.

Naturmiljö

Områdets naturmiljö har bevarats i det närmaste oförändrad ända sedan området började bebyggas i slutet av 1960-talet. De ursprungligen öppna åkrarna och ängarna har hållits öppna. Parcelleringsplanen uppgjordes i tiden så, att man inte anvisade byggande på åkrar och ängar.



Bild 28. Bild tagen från stranden vid Braxenvägen, där ängen mellan bosättningen i bakgrunden och stranden bildar det öppna landskapet.



Bild 29. Denna bild är taget från gårdsplanen på tomt 1 i kvarter 18 mot stranden. Till höger vid stranden ligger hamnen vid Braxenvägen. Bilden är ett bra exempel på, hur utmärkt bosättningen är placerad i terrängen. Havet glimtar in mot tomten, i strandlandskapet är bebyggelsen lämpligt undångömd.



Bild 30. Bild tagen från tomt 2 i kvarter 60. Söder om kvarter 60 finns ett omfattande vassområde.



Bild 31. Bild tagen mot nordväst från Lillgårds gårdscentrum.



Bild 32. Bild tagen från stranden framför kvarter 59 mot väster där man ser byggnaden på tomt 1 i kvarter 38.

Bildserien ger ett bra tvärsnitt av de öppna landskapen, strandlandskapet och de ställen där stranden är bebyggd med båthamnar och simstränder.

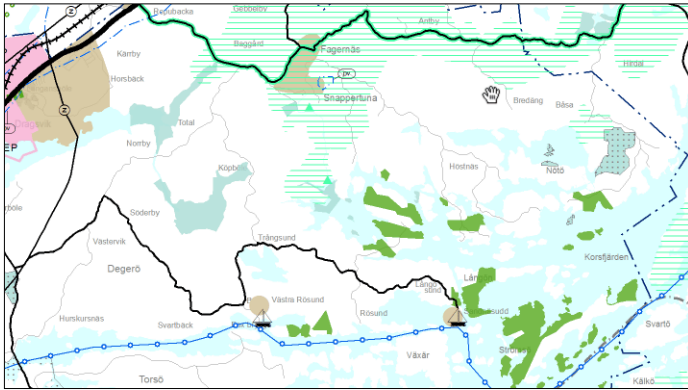
Områdets alla skogar sköts som parker på basen av en skogsbruksplan. Områdena i närheten till kvarteren sköter bolaget i enlighet med invånarnas önskamål. De egentliga skogsområdena sköts som trivsamma rekreationsområden i samarbete med yrkesfolk i skogsbranschen.

Över området har år 2009 gjorts en naturutredning, luontoselvitys, Luontoselvitys Oy Lillgård Ab:n alueesta, Acamo Oy Katri Alvesalo-Heikkilä. I naturutredningen finns närmare beskrivet områdets naturförhållanden. Naturutredningen finns i skild utgåva.

3.2 Planeringssituation

3.21 Landskapsplan

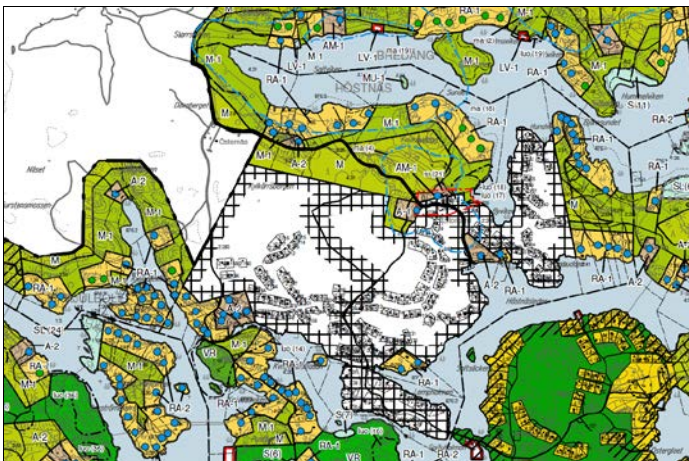
I de gällande landskapsplanerna för Nyland, som förutom den egentliga landskapsplanen omfattar etapplandskapsplanerna 2 och i utkastsskedet etapplandskapsplan 4, finns inga beteckningar som skulle gälla stranddetaljplaneområdet.



Utdrag ur landskapsplanen.

3.22 Generalplan

För området har godkänts strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård som har trätt i kraft 9.11.2009. Ett utdrag ur generalplanen finns i bilden intill. Områdets markanvändning har inte avgjorts i generalplanen. Följande bestämmelse i generalplanen gäller för området: område för vilket en stranddetaljplan skall utarbetas. Egentliga generalplanebeteckningar eller –bestämmelser som skulle styra stranddetaljplaneringen finns inte.



Utdrag ur strandgeneralplanen.

3.23 Palstoitussuunnitelma

Området har inte stranddetaljplan. Området har utbyggt med stöd av ett undantagstillstånd som grundat sig på en parcelleringsplan. Parcelleringsplanen har godkänts av länsstyrelsen (Närings-, trafik- och miljöcentralen) i två skeden: 3.3.1965 och 3.6.1966. I planen finns 205 bygplatser.



Lillgårds parcelleringsplan.

3.23 Baskarta

Ny baskarta har uppgjorts för området. Kartan är godkänd av Raseborgs stads stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är initierad av Oy Lillgård Ab.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Myndighetsöverläggning (MBF 26 §) hölls 25.1.2011.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 3.5.2012.

Planutkastet framlades 14.4-16.5.2014.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt.....

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Ändamålet med planen är att få ikraft stranddetaljplan för området så, att området markanvändning och byggande kan förverkligas på i lag förutsatt sätt på basen av plan.

För områdets planläggning uppställdes i programmet för deltagande och bedömning följande mål:

- Området planeras för fritidsbosättning.
- De befintliga byggplatserna anvisas i stranddetaljplanen. Dessutom utreds ifall det finns förutsättningar för några nya byggplatser vilka skulle placera sig långt från stranden.
- Byggrätten per byggplats definieras på så sätt, att byggnaderna med avseende på storlek uppfyller dagens krav. Den preliminära målsättningen för byggrättens storlek är: fritidsbostad 100 m² i våningsyta och totala byggrätten per byggplats 150 m² i våningsyta.
- Enligt den ursprungliga parcelleringsplanen förutsätts det på området, utöver gemensam strandbastu, även lokaler för ungdomsklubb.

- I samband med planläggningen utarbetas planen för vattenförsörjning och avfallshantering. Planen anvisar principerna för vattenförsörjning och för toaletter samt de principer enligt vilka avfallsvatten hanteras och leds. Bolagsstämman har ställt som målsättning, att avfallsvatten hanteras tomtvis.
- De stränder och skogar som befinner sig utanför byggplatserna anvisas enligt befintlig situation som byggplatsernas *samnyttjoområde*.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Planen följer områdets parcelleringsplan, som myndigheterna i tiden godkände. Nya tomter utöver de 205 tomterna i parcelleringsplanen anvisas inte. Områdets båthamnar och simstränder anvisas i enlighet med nuläget. Ett antal byggnader för Lillgårds delägares gemensamma bruk anvisas på rekreationsområdet för samnyttjobruk.

Planen befinner sig vad namnskicket beträffas på område, där man tillämpar glesbygdsområdenas adresssystem. För att underlätta orienteringen på området har i planen intagits namnen på 6 strandområden i enlighet med vedertagen namnpraxis.

6.2 Dimensionering

Stranddetaljplanens dimensionering följer parcelleringsplanens dimensionering. Tomternas helhetsantal är detsamma som i parcelleringsplanen, dock så att i ett fall har två tomter i parcelleringsplanen sammanslagits till en tomt i stranddetaljplanen. Strandbasturnas antal i stranddetaljplanen är 24, av vilka 20 är byggda (i parcelleringsplanen var strandbasturnas antal 56).

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras (AO/s)

Lillgårds gårdscentrum anvisas för permanent boende som byggnadsplats för fristående småhus. Genom byggnadsplatsen går en allmän väg. På byggnadsplatsen får uppföras en högst 350 vånings-m2 stor bostadsbyggnad, en högst 25 m2 våningsyta stor bastu samt ekonomibygnader sammanlagt högst 450 m2 våningsyta. Våningsytorna motsvarar existerande byggnadsbestånd förutom den nya bastun. Bostadsbyggnaden, ladugården och lidret i anslutning till ladugården har anvisats med beteckningen kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr). Reparations- och ändringsarbeten i byggnaderna, ändringar av byggnadernas användningsändamål samt tillbyggnad och åtgärder på området bör vara sådana att byggnadernas värdefulla karaktär med tanke på byggnads-, kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Byggnaden får inte rivas utan lov enligt MBL 127 §. Ifall byggnaden förstörs bör ersättande nybyggnad även anpassas till miljön. För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovbeslut ges om skyddsobjekt.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Fritidsbostadsbyggnadernas (tomternas) antal är sammanlagt 200, av vilka 197 från tidigare är byggda. Tomternas antal varierar mellan 927 – 3183 m2. Av tomterna är största delen till arealen under 2000 m2, 28 st. över.

På varje byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 100 m2 våningsyta,
- ekonomibygnader högst 50 m2 våningsyta.

Byggnadernas våningsyta på byggnadsplats 1 i kvarter 35 får vara det dubbla i jämförelse med ovan nämnda våningsytor. Detta beror på att byggnadsplatsen är bildad genom att slå ihop två av parcelleringsplanens tomter.

Byggnadsplatserna har försetts med byggnadsytor så, att byggnadsytans gräns mot rekreations-område är 2 m och mot granntomtens gräns 4 m. I flera fall ligger existerande byggnader närmare än så och detta har beaktats så, att byggnadsytans gräns följer de existerande byggnadernas läge.

Kvartersområdenas största våningstal är ett. Nybyggande bör anpassas till kulturmiljön. Byggnadernas takform bör vara ås- eller pulpettak. Maximihöjden för skärningspunkten mellan byggnads vattentaksyta och yttervägg är i snitt 5 m och för åsen 7 m ovan markytan. Fasadmaterialet bör i huvudsak vara av trä och färgsättningen dämpad och anpassad till omgivningen.

Närrekreationsområde för planområdets sambruk (VL/yk)

Som närrekreationsområde för sambruk har anvisats största delen av bolagets markområden utanför kvartersområdena. Områdenas areal är ca 137 ha. Områdena betjänar brett behovet av rekreation för Lillgårds delägarkår.

På närrekreationsområdet har anvisats byggnadsytor för vissa byggnader samt andra specialreserveringar enligt följande:

- Sammanlagt 23 strandbastur, av vilka 20 finns från tidigare. Bastuplatserna är belägna i 7 grupper. Bolaget arrenderar basturnas byggnadsytor åt delägarna på viss tid.
- Söder om simstranden i Byviken har anvisats en byggnadsyta där det kan uppföras en högst 50 vånings-m² stor klubblokal (ke). Klubblokalen har som ändamål att betjäna områdets behov av mötesutrymmen och andra gemensamma behov.
- Öster om Lillgårds gårdscentrum finns en tidigare lada, som fungerar som lagerutrymme för bolaget. Byggnader har anvisats med egen byggnadsyta (ta). Maximivåningsyta är 50 m².
- I anslutning till butiksstranden har anvisats en högst 30 m² våningsyta stor kiosk (k).
- I den norra delen av VL-området finns en riktgivande avgränsning för ett lagerområde (va) för bolagets och delägarnas behov (va).
- Områdets vägnät har anvisats med riktgivande beteckning.
- Riktgivande naturstigar har anvisats i huvudsak vid strand så att de förenar strandavsnitten mellan vägnätet.

Simstrand för planområdets samnyttjobruk (VV/yk)

Antalet simstränder för samnyttjobruk är 3 och finns vid stränderna i Byviken, Keskialue och vid Bra-xenvägen.

Båthamn (LV)

I planen finns anvisat 13 båthamnsområden, av vilka 7 är avsedda för samnyttjande (LV/yk). Av de hamnar som bolaget skall upprätthålla är båthamnen vid Butiksstranden obebyggd. Hamnen är avsedd för båtar med större djupgående, eftersom vattendjupet här är större än i andra hamnar. Båthamnarna för samnyttjande är anvisade för närbelägna byggnadsplatser i enlighet med nuläget.

På bolagets stränder utanför båthamnarna finns ett antal små bryggor som hör till enskilda fastighetsägare. Huvuddelen är byggda för flera decennier sedan. Dessa anvisas inte i planen, eftersom de enligt lag inte förutsätter myndighetstillstånd. Enligt Raseborgs byggnadsordning förutsätter bara bryggor större än 24 m och vågbrytare, pir eller jordbank längre än 15 m åtgärdstillstånd. De privata bryggorna är på närrekreationsområde. Oberoende av planen kan bryggorna finnas på sin plats och på basen av planen kan man inte förutsätta att bryggorna avlägsnas. Deras juridiska uppställning är en privaträttslig avtalsfråga mellan markägaren (bolaget) och bryggägaren.

Avfalls- och hushållsvatten

Områdets hushållsvatten tas i huvudsak områdesvis i borrhunnar. En del fastigheter har egen borrhunn. De gemensamma brunnarna har ytledningar och används enbart sommartid. I fråga om dessa föranleder stranddetaljplanen inga förändringar.

Även avfallshanteringen sköts i det närmaste utan undantag fastighetsvis. På området har i tiden på undantagsgrunder beviljats lov för några vattenklosetter med slutet behållare. I stranddetaljplanen bestäms att anläggande av vattenklosett är förbjudet. I avfallsvattenrapporten har anvisats alternativa lösningar för behandling av gråa avfallsvatten.

Skydd

På basen av naturutredningen som gjorts för stranddetaljplanen har två avgränsningar anvisats för naturområden som skall bevaras i natustillstånd (s).

Vattenområde

Lillgårds fastighets vattenområde har betecknats med vattenområdesbeteckning (W).

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planen stärker Lillgårds karaktär såsom den har uppstått och utvecklats under flera decennier. De enda förändringarna med tanke på sociala konsekvenser är att bostadsbyggnadens tomtvisa maximivåningsyta i praktiken växer från 80 m till 100 m² och att det på rekreationsområdet anvisats byggnadsytor för klubblokal och kiosk. På så sätt uppstår det för tomtägarna bättre möjligheter att modernisera fritidsboendet. Genom att uppföra gemensamma byggnader förbättrar man områdets samhörighet och trivsel.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser. Möjligheterna till kompletteringsbyggnad för de existerande tomterna förbättras.

Miljömässiga konsekvenser

Hela Lillgårds planområde är i praktiken färdigt utbyggt. Med undantag av tre tomter är alla tomter bebyggda. Vägnätet är i gott skick och nya vägar behöver inte byggas. Områdena mellan kvarteren sköts som parker och de egentliga skogsområdena sköts i enlighet med skogsbruksplanen så att kraftiga åtgärder som försämrar trivselen undviks. De områden som i naturutredningen anses viktiga att bevara har med bestämmelse anvisats att bevaras. Planen har inga konsekvenser för landskapsbilden, eftersom området är färdigbyggt.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området. Lillgårds gårdscentrum är en kulturhistoriskt värdefull helhet och ytterligare har de skilda byggnaderna betecknats med skyddsbezeichnung.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 13.11.2008. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 15.3.2015

Sten Öhman
dipl.ing.

Bilagor

1. Planområdets fastighetsförteckning.
2. Puutaloföreningens försäljningsbroschyr från 1960-talet (finns enbart på finska).
3. Utredning om avfallsvattenbehandling.

Bilaga/Liite 1

Fastighetsförteckning/Kiinteistöluettelo

2:75 Villerkulla	2:126 Sommarbo	2:179 Kanervalva	2:230 Sinivuokko
2:76 Domingo	2:127 Kalevankari	2:180 Katajisto	2:231 Vaapukka
2:77 Tikanmäki	2:128 Paula	2:181 Koivisto	2:232 Tannela
2:78 Solliden	2:129 Tidlösa	2:182 Anjala	2:233 Kivimäki
2:79 Lahdenperä	2:130 Tidlösa I	2:183 Ahmala	2:234 Kivihaka
2:80 Saturinne	2:131 Mäntykoto	2:184 Maarnola	2:235 Kalliokoto
2:81 Snappers	2:132 Napperila	2:185 Tikankolo	2:236 Hiidenköngäs
2:82 Kimmel	2:133 Metsäkulma	2:186 Kalliolaakso	2:237 Kalamaja 1554m2
2:83 Suvila	2:134 Vienola	2:187 Koivuhaka	2:238 Saunakuru
2:84 Överloppts	2:135 Honkaranta	2:188 Hevosenkentä	2:239 Päivätär
2:85 Mäntykallio	2:136 Honkarinne	2:189 Paratiisi	2:240 Merimökki
2:86 Sista Styvern	2:137 Torpanmäki	2:190 Unelma	2:241 Björnudd
2:87 Kiisa	2:138 Mäntykallio	2:191 Lorvi	2:242 Suomela
2:88 Koivumäki	2:139 Suvikoto	2:192 Kangasvuokko	2:243 Keiju
2:89 Suvirinne	2:140 Kesäkallio	2:193 Tuulikallio	2:244 Baknäs
2:90 Tammenterho	2:141 Kalliorinne	2:194 Katajajarju	2:245 Niittyrinne
2:91 Kuusikko	2:142 Vesala	2:195 Hellerinne	2:246 Sommarkulla
2:92 Kallela	2:143 Koivulahti	2:196 Tanula	2:247 Lepolahti
2:93 Granby	2:144 Kivirinne	2:197 Aurinkomäki	2:248 Eira
2:94 Kalliorinne	2:145 Koivulahti	2:198 Mariebo	2:249 Koivuluhta
2:95 Pihlajarinne	2:146 Pirita	2:199 Tallhyddan	2:250 Koivurinne
2:96 Kuusirinne	2:147 Kalliotupa	2:200 Enebo	2:251 Björkboda
2:97 Skogsbrynet	2:148 Meritupa	2:201 Aurinkokallio	2:252 Kaislalahti
2:98 Rentola	2:150 Einolanrinne	2:202 Jänövä	2:253 Kaislaranta
2:99 Päivölä	2:151 Rouhila	2:203 Kivikko	2:255 Solbacka
2:100 Loretta	2:152 Solhem	2:204 Riukula	2:256 Leporanta
2:101 Väinölä	2:153 Luppö	2:205 Juhola	2:257 Evinkallio
2:102 Petäjärinne	2:154 Raila	2:206 Jussinkallio	2:258 Havunokka
2:103 Mairela	2:155 Louhirinne	2:207 Kuusikko	2:259 Suvimaja
2:104 Einola	2:156 Kuusilehto	2:208 Violaberg	2:260 Kämpälämäki
2:105 Käpykallio	2:158 Suotorppa	2:209 Unohdus	2:261 Maikunnokka
2:106 Koivula	2:159 Sjököulla	2:210 Koivunotko	2:262 Kallio
2:107 Pöllölä	2:160 Kiulukallio	2:211 Retula	2:263 Piilopirtti
2:108 Metsäkolo	2:161 Enebacken	2:212 Pirjola	2:264 Salmela
2:109 Kiiskiranta	2:162 Lomarinne	2:213 Kesäkoto	2:265 Ekorrbo
2:110 Brittebo	2:163 Haitila	2:214 Kotipesä	2:266 Ritvala
2:111 Katve	2:164 Gröna Kvisten	2:215 Viiskant	2:267 Harubo
2:112 Torpet	2:165 Vihlarinne	2:216 Stens	2:268 Kiulukka
2:113 Lilltorp	2:166 Suvikallio	2:217 Stens I	2:269 Bastvik
2:115 Marjala	2:167 Kolme Mäntyä	2:218 Katajakallio	2:270 Matinkaari
2:114 Kuusimäki	2:168 Kivitasku	2:219 Torpola	2:271 Bertels
2:116 Harjula	2:169 Enero	2:220 Millibaari	2:272 Axels
2:117 Parola	2:170 Week-end	2:221 Snapperlundada	2:273 Kotiharju

2:118 Seppälä	2:171 Katavikko	2:222 Knapperlund da	2:274 Joutsela
2:119 Nummela	2:172 Enbusken	2:223 Kesäkumpu	2:275 Granberget
2:120 Haaparanta	2:173 Rutalaita	2:224 Parma	2:276 Katajamäki
2:121 Pelleberg	2:174 Rinnekallio	2:225 Katajarinne	2:277 Gläntan
2:122 Kuusiranta	2:175 Ljungåsa	2:226 Toivola	2:300 Höstnäs
2:123 Mossebo	2:176 Tippavaara	2:227 Tyynelä	
2:124 Kappera	2:177 Villa Vonkale	2:228 Suvipuisto	
2:125 Kontti	2:178 Koivukulma	2:229 Hundvika	

Bilaga 2 Försäljningsbroschyr



Ratkaisun perustelut

Liljgårdin kesäkylin varsinainen asutus on pyritty sijoittamaan rantojen lähelykseen, mutta kuitenkin niin, että rakennetaan aivan rannoille eikä peltoille. Asutuksen järjestyksessä on pyritty välttämään kaupunkomaista jäykkyyttä ja ottamaan kaikessa huomiioon tonttien ja rakennusten hyvä liittyminen luontoon ja maastoon. Tonttien maastu on eräs peruskysymyksistä. Koska aluetta ei viemäröidä, on asumis-tiliä pidettävä väljänä. Tällöin on kaksi mahdollisuutta: joko tehdä joja tontteja ja jättää pienet yhteiset alueet tai tehdä pieniä tontteja, jolloin säilyvät runsaat yhteiset metsä- ja peltoalueet. Edellinen tapa on liikkumisvapautta rajoittava ja kokonaiskuvan kannalta hyvä. Vaikka asukas näin saisi tontin alhaisempaan nelimetririntaan, ei tämä etu kuitenkaan ole yhtä parava kuin muut tekijät. Tästä syystä onkin Liljgårdin kesäkylin suunnittelussa noudatettu jälkimmäistä linjaa. Yhdyskunnan alueesta maksettavia nelimetririntaloja ei voida verrata yksittäisten peltalojen hintoihin, koska Liljgårdin kesäkylin alue tarjoaa jokaiselle perheelle osuuden lähes yhden hehtaarin alueeseen ja suo lisäksi monia yhteisiä etuja ja palveluksia.

Ratkaisussa on esitetty että jokapäiväistä liikkonetta ei ototettaisi jokaiselle talolle asti. Onhan vielä yleisesti totuttu hieman kävelemäänkin kesämökeille metsässä. Paikotusalueelta taloille johtavia teitä ei tällöin tarvitse rakentaa raskaasti ja näin rauhoitetaan asuintien lähiympäristö liikenteeltä. Kauniit rantatiet on varattu yksinomaan jalkaväijöille.

Mitä kauppaan kuuluu?

Jokainen tontin ostaja saa tontin lisäksi osakkeen erillisestä yhtiöstä, joka hallitsee Liljgårdin kesäkylin aluetta. Varsinaisena tontin omistajana ovat asukkaan oikeudet täysin samantyyliä kuin kensillä tahansa oman kesäpaikan omistajalla. Hänellä on täysin itsenäinen tontti, joka on merkitty maarekisteriin omalla nimellään ja numerollaan. Omistaja on myös oikeutettu milloin tahansa myymään tontin rakennuksineen tai ottamaan siitä vastaan luottoa.

Tavallisessa tapauksessa supistuvat tontin omistajan oikeudet yleensä siihen, että tavallisesti, joka myy paikan tai väittävät, joka poltoitaa, säilyttää metsät, pellot, rakennukset ja osimillien vuokratuotekin itsellään. Liljgårdissa ei näin tehdä, vaan kaikki alueet kootaan yhteen ja siitä omaisuutta hoitaa Oy Liljgård Ab. Maan omistus siirtyy tonttien ostajille. Tulevat Liljgårdin kesäkylin asukkaat omistavat paitsi oman erillisen tonttinsa myös tämän yhtiön osakkeen, jolla he hallitsevat tilaa kokonaisuutena oman hallinnollisten etimensä avoim.

Koska pidetään välttämättömänä, että tontin ja osakkeen omistus säilyy ja pysyy aina samalla henkilöllä, on yhtiön säännöissä määrätty, että mikäli yhtiön osake myydään ilman tonttia, on yhtiöllä siihen ehdoton lunastusoikeus ja yhtiön tehtävänä on tämän jälkeen palauttaa häiriintynyt tilanne ennalleen.

Lomanviettomuodot

Useimpia nykyajan ihmisiä ei pelkkä leikottelu ja toimittomuus tyydytä, vaan lomaviikoksi liittyy suuri joukko erilaisia harrastuksia ulkoilmassa, mailla ja merellä, metsässä ja rannoilla. Liljgårdin kesäkyliä suunniteltaessa on tätä näkökohtaa koko ajan pidetty tärkeänä.

Kalastus

Urheilukalastajille lupaa Liljgårdin kesäkyliä paljon. Alueeseen kuuluu rantaviivaa noin 3,5 km ja vesialuetta useita kymmeniä hehtaareja. Järjestyksellisesti hoidettuna takaa tämä alue yhdyskunnan urheilukalastajille riittävät kalavedet. Myöhemmin yhdyskunnan kasvaessa on lisäksi vesien vuokraukseen ja ostoonkin hyvät mahdollisuudet. Luonnollisesti alueella tullaan tarkasti määrättelemaan pyyntiluvat.

Meri, saaristo

Yhdyskunnan sijainti meren äärellä suo purjehdijoille ja muille merellä harrastajille erittäin parhaat mahdollisuudet reippaan harrastuksensa vuoksi. Toisaalta saaria vesialue merenlahden perukoissa hyvän sataman ja suojaiset vedet suoluonon ja jopa kanoitealakin liikkuville lapsille. Alueelle on lisäksi suunniteltu tarpeelliset laituritilat sekä telakointi- ja venehuoltoalue laiturialueen välittömässä läheisyydessä.

Yhteiset rannat

Yhdyskunnan suunnittelussa on eräänä lähtökohtana pidetty yhteisten rakentamattomien rantojen ja luonnollisen maisemakuvan säilyttämistä. Yhdyskunnan asukkailla on tilaisuus valita uisken- ja virkistyspaikkunsa oman makunsa sekä aurinko- ja lauluisuhteiden mukaan alueen lähes neljän kilometrin pituiselta rantaviivasta. Näin ovat olosuhteet kesäkylin rannoilla huomattavasti paremmat kuin jos jokainen olisi sidottu omaan pieneen rantakalastaansa, kuten yleensä on asian laita. Yhteiset rannat ja metsät suovat myös kesäkylin nuorisolle erinomaiset vapaat lemmelystöpaikat.

Omat metsät

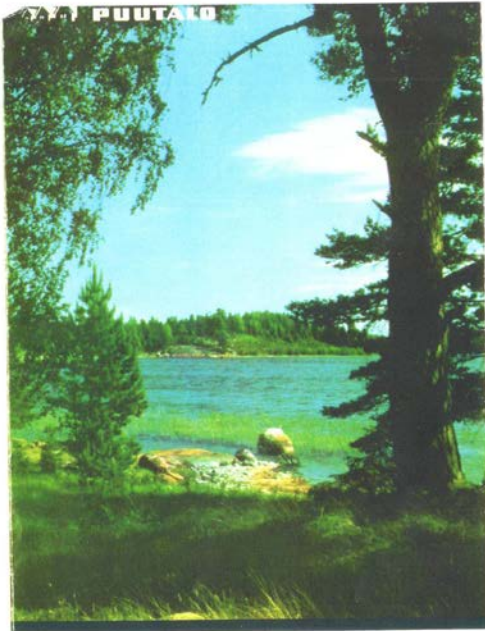
Omat suuret yhteiset metsäalueet on toinen kesäkylin suunnittelun lähtökohdista. Suunnitelma on laadittu siten, että metsät eivät ole pelkkään tonttikajasta erottavia suoja-alueita. Kesäkylin takamaastossa useiden kymmenien hehtaarin metsälohkot antavat yhdyskunnan asukkaalle oman metsän ja sienestysmaat sekä mahdollisuudet lähiretkelyyn. Näillä alueilla on myös huomattava taloudellinen merkitys.

Retkely

Retkelyyn kannalta on Liljgårdin kesäkyliä sijainnillaan aivan luonnollinen, kuten "lähiseutu" kuvaavasta osasta käy ilmi.

Saunominen

Sauna on meille suomalaisille erityisen tärkeä juuri lomalla. Yhdyskunnan asukkailla on mahdollisuus joko rakentaa sauna omalle koululle asuinrakennuksen yhteyteen tai lunastaa osuus yhteiseen rantasaunaan parin muun perheen kanssa.



SNAPPERTUNAN KESÄKYLÄ

LILLGÄRD

Ajatus

Lisääntynyt vapaa-aika on aiheuttanut sopivien loma-ajan asuntojen kasvavan kysynnän. Varsinkin Etelä-Suomessa on se kasvanut niin voimakkaasti, että tarkoitukseen sopivien maa-alueiden hinta on noussut usealle ylivoimaiseen korkeaksi ja sopivat alueet on etsittävä usein tarkoituksellisesti kaukaa. Liian monen täytyy tyytyä paikkaan, joka ei suo tilaisuutta suomalaisten itsestään pitämiin virkistysmahdollisuuksiin.

Myyntiyhdistys Puutalo on halunnut omalla osallaan tulla avuksi loma-asunon hankintavaivauksissa kantovalleille ja on tässä tarkoituksessa perustanut Lillgårdin kesäkyllän Snappertunan kuntaan meren rannalle Höstnäsän niemeen. Kesäkyllän alueen suuruus on 163 hehtaaria.

Akkilähti Risto Sannaikorpil, SAFA, on suunnitellut tämän alueen. Suunnittelu perustuu pitkäaikaiseen, perusteelliseen tutkimustyöhön ja huolellisiin maastossa tehtyihin havaintoihin.

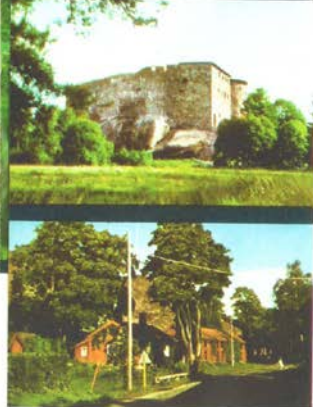
Lillgårdin kesäkyllä on loma-ajan asumiseen tarkoitettu pieni yhdyskunta, jossa koko luonto, metsät, rannat ja viljelty pelto on säilytetty mahdollisimman kokonattomana. Valtiossa yhdyskunnassa tulevat tonttikalastus taloihin näkymään maisemassa suhteellisen vähän, sillä esim. rannoille ei tule asuinrakennuksia, vaan niille rakennetaan ahoastaan muutama rantasunaryhmä vanhojen ranta-aittojen tapaan.

Tavanomaiseen kesämaja-asutukseen verrattuna tarjoaa tällainen alun perin loma-kylläksi suunniteltu yhdyskunta asukkaalleen monia etuja: hyvät tieyhteydet, laajat uimarannat, myymälä, sähköistämisen suomat mahdollisuudet, turvallisuuden tunteen sekä mahdollisuudet seurusteluun naapuriperheiden kanssa, jolle seikkale etenkin nykyturiste antaa suuren arvon.



Lähiseutu

Kun oman mökin rakentamispuhat pihatöineen on suoritettu ja ensimmäisten lomakausien uutuudenviehälys koettu, on lähiseudulla suuri merkitys jatkuvalle viihtyvyydelle. Tässä suhteessa tarjoaa Lillgårdin kesäkyllän ympäristö hyvin paljon. Vaikka aluetta ympäröivät lahdet ovat järvinäisen suojaista vehmaiseen rantoihin, ovat ne meren lahtia, joilta on esteetön pääsy avaralle Suomenlahdelle. Ympäröivä maaseutu taas on yllättävässä määrin vielä vanhan hyvän ajan maaseutua. Keskellä ruotsinkielistä kulttuurialuetta on mitä mielenkiintoisimpia retkeilykohteita, josta mainittakoon Snappertunan kirkonkylän seutu, Raaseporin linna, Fagervikin kartano. Edelleen ovat sopivien automattojen etäisyydellä Tammissaaren ja Hangon ihastuttavat kaupungit merenrantaravintoloihin ja hiekkarantoihin sekä Fiskarsin, Antskogin ja Pinjaisten vanhat, maalauskalliset tehdasyhdyskunnat.



Metsien hoidon periaate

Helsingin Metsänhoitolautakunnan johdolla tapahtuvassa Lillgårdin kesäkyllän metsien käsittelyssä pyritään ottamaan huomioon sekä puiston että metsien hoito. Jyrkkää rajaa puiston ja varsinaisen metsän välillä ei tässä yhteydessä voi vetää, vaan nämä alueet sulautuvat vähitellen toisiinsa.

Asuntotonteilla ja niiden välittömässä läheisyydessä suositetaan hakkuiden yhteydessä mikäli mahdollista puistoon parhaiten sopivia puulajeja, lehtipuita ja mäntyjä. Puhtaissa kuusikoissa pyritään parhaimmat yksöt säilyttämään puistopuiksi.

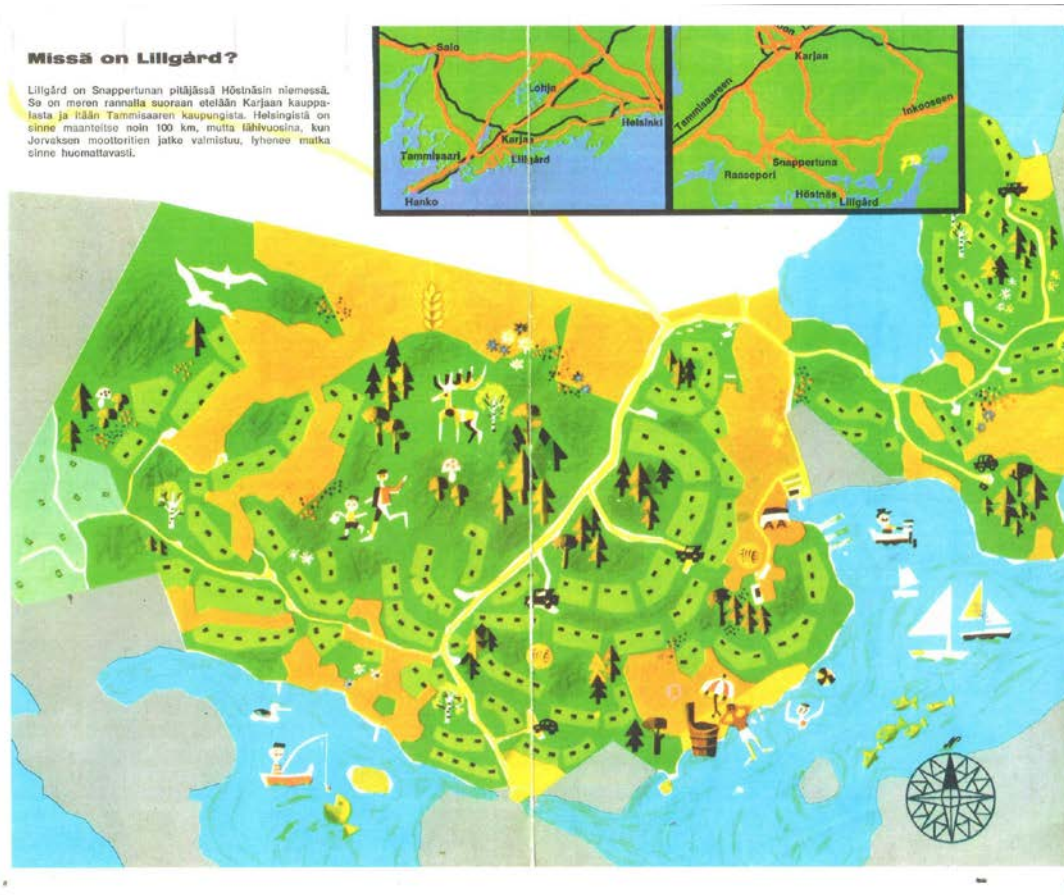
Lillgårdin metsät ovat niin laajat, että osaa niistä voidaan hoitaa puhtaasti metsänhoidollisin periaattein. Hyvin hoidettu metsä on kauneusarvoltaan verrattavissa puistoon. Oleeellinen ero on siinä, että varsinaisessa metsässä mäntyä ja kuusta säästetään lehtipuiston kustannuksella. Metsänhoidolliselta kannalta vaaditaan mm., että taimiston ylösput hakataan. Metsänviljelystä silmällä pitäen ei eräiden vajaustuottoisten ja valia kauneusarvoja olevien alueiden avohakkausta voida välttää. Nykyiselle metsätaloudelle ovat taimistot tarpeellisia eikä niitä ole syytä vähäkyä luonnonpuistossakaan. Päinvastoin metsä tuntuu elävöimältä, kun voidaan seurata sen kehittyä taimistosta tukkipuiksi.

Varsinaisten hakkuiden lisäksi suoritetaan alueella myös taimiston hoitoa ja nuorien metsien harvennuksia.

Metsien nykyisessä tilassa johtuen ei niitä voida yhden ainoan toimenpiteen jälkeen saada hyvään kuntoon ja viimeistelytyöt on suoritettava myöhäisimmässä vaiheessa.

MYNTIYHDISTYS PUUTALO Marmorheimintie 9 B Helsinki puhelin 61 701





Bilaga 3 Utredning över avfallsvattenbehandling

RAPORTTI
Inkoo 17.11.2014

Oy Lillgård Ab

Lähtötiedot

Oy Lillgård Ab on vapaa-ajan asuntoalue Raaseporin Snappertunassa Höstnäsin kylässä. Alueella on 205 kappaletta kooltaan noin 1000-2000m² tontteja sekä yhteisiä metsä ja ranta-alueita virkistyskäyttöön. Moni tonteista sijaitsee ranta-alueella.

Alueella toimii kaivo-osuuskuntia, mutta kiinteistöillä on myös omia kaivoja.

Maasto on kallioista ja korkeuseroja on paljon.

Alue sijaitsee vesistön äärellä.

Kiinteistöt ovat pieniä ja tämä asettaa haasteita saavuttaa kaupungin vaatimia suojaetäisyyksiä purkupaikoista vesistöihin, vesikaivoihin ja rajoihin.

Alueelta löytyy myös kiinteistöjä joilla on jo asetuksen vaatimalla tasolla oleva jätevesienkäsittelyjärjestelmä. Tästä syystä alueen yhteiset harrain vesien käsittelyjärjestelmät eivät ole välttämättä kustannustehokas vaihtoehto.

Vaihtoehtoja jätevesien käsittelylle

Harmaat vedet

Kiinteistöillä syntyvät harmaat vedet voidaan käsitellä joko yhteisissä maasuodatus- tai maimeytyskentissä tai kiinteistökohtaisesti harmaavesisuodattimissa tai omissa maasuodatus- tai maimeytyskentissä. Yhteisten järjestelmien haasteena on kallioinen maaperä ja korkeuserot. Nämä kaksi tekijää nostavat yhteisen jätevesijärjestelmän kustannuksia kiinteistökohtaisiin järjestelmiin verrattuna.

Harmaavesisuodattimissa on valmistajasta riippuen eri suodatinmateriaalia joka vaihdetaan kausittain valmistajan ohjeen mukaan ja käsitellään tontilla kompostoimalla tai maanparannusaineena. Imuautotyhjennystä harmaavesisuodattimissa ei välttämättä tarvita. Harmaavesisuodattimia on eristämättömiä pelkkään kesäkäyttöön sopivia sekä eristettyjä ja maahan upotettavia malleja jotka sopivat myös ympärivuotiseen käyttöön.

Maasuodatus- ja maimeytyskentillä kenttien eteen tarvitaan aina sakokaivo. Sakokaivo tulee tyhjentää imuautolla 1-2 kertaa vuodessa ja liete tulee kuljettaa kunnalliseen jätevedenpuhdistamoon käsiteltäväksi.

Harmaita jätevesiä puhdistettaessa ei ole välttämättä kustannustehokasta rakentaa yhteisiä isoja maakenttiä usealle kiinteistölle. Useamman kiinteistön yhteisellä maakentällä voidaan kuitenkin säästää purkupaikkojen määrässä. Tämä tulee huomioida jos kaivot ovat alueella tiheästi tai ranta lähellä.

Mustat vedet ja kuivakäymälä

Mahdollisten vesikäymälöiden jätevedet voidaan johtaa erillisviemäroidyissä taloissa umpisäiliöön. Umpisäiliö tyhjennetään imuautolla ja liete kuljetetaan kunnalliseen puhdistamoon.

Vaihtoehto vesikäymälälle on kuivakäymälä. Kuivakäymälöitä on useampaa mallia kompostoiva, erotteleva, pakastava ja polttava käymälä. Sisätiloihin sijoitettavasta kuivakäymästä tulee viedä tuuletusputki katolle. Käymäläjätösten jälkikompostointi on tehtävä pohjallisessa kompostissa, mikäli käymälämalli ei itsessään sisällä säiliötä jossa jäte pääsee kompostoitumaan.

Yhteenveto

Haasteellisten maasto-olosuhteiden takia suurimmalla osalla kiinteistöistä kustannustehokkain vaihtoehto harmaiden vesien käsittelyyn on käsitellä harmaat jätevedet kiinteistökohtaisesti esimerkiksi harmaavesisuodattimessa. Kiinteistökohtainen käsittely kuitenkin lisää purkupaikkojen määrää. Etäisyysvaatimuksia purkupaikoista kaivoihin, rantoihin sekä rajoihin voi olla hankala saavuttaa ja näin ollen on kaupungin joustettava etäisyysvaatimuksista joillain kiinteistöillä. Valittaessa järjestelmiksi harmaavesisuodattimia vähennetään alueella liikkuvaa tyhjennyslogistiikkaa verrattuna sakokaivo ja maasuodatus tai maimeytyskenttä vaihtoehtoon.

Ystävällisesti

Stefan Wasström

Stefan Wasström
LVI-ins.

Wassis Oy
Tonttukaari 9 A
10160 Degerby

050-5728744
www.wassis.fi
info@wassis.fi