

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

EHDOTUS 16.11.2011

SVARFVARS RAASEPORI

SVARFVARSIN EKOLOGISEN RAKENTAMISEN ALUEEN OSAYLEISKAAVA



Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Svarfvarsin ekologisen rakentamisen alueen osayleiskaavan tarkoitus	4
2 YHTEENVETO	5
2.1 Kaavatyön vaiheet	5
2.2 Osayleiskaava	5
2.3 Kaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista	5
3.2 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset	9
4 OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET	11
4.1 Osayleiskaavan tavoitteet	11
5 OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Aluevaraukset	14
5.3 Lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa	15
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.5 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut	20
5.6 Nimi	21
5.7 Kaavan vaikutukset	21
5.8 Kaavan toteutuminen	24

Suunnittelussa on hyödynnetty aiemmin laadittuja selvityksiä, maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastotietokanta-aineistoja sekä valtionhallinnon OIVA-Ympäristö ja paikkatietopalvelua, ympäristötietojärjestelmän tietoja sekä yleisesti käytettäviä kunnan ja viranomaistahojen aineistoja.

. Selostuksen liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 1: Suunnittelualueen sijaintikartta

Liite 2: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Liite 3: Rakennuskanta

Liite 4: Valtatie 25 keskikaidetien rakentaminen välillä Meltola - Mustio, suunnitelmakartta.

Liite 5. Ekologisen rakentamisen ohjeistus.

Muut kaavaa koskevat asiakirjat ja selvitykset

1. Luonto ja maisemaselvitys / 15.5.2008 Bergholmsbergetin luontoselvitys, (eat) Esko Vuorinen, Silverstris luontoselvitys Oy,
25.08.2009 Svarfvarsin osayleiskaavan (Raasepori) luontoselvitys, Jorma Pennanen, Silverstris luontoselvitys Oy
2. Svarfvarsin tilan alueella kiinteiden muinaisjäännösten inventointi 14.-16.10 2009, Museovirasto.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Selostus koskee 16.11.2011 päivättyä Svarfvarsin Ekologisen rakentamisen alueen osayleiskaavakarttaa.

Kunta: Raaseporin kaupunki

Tila: Svarfvars 710-626-1:14

Kaavan nimi: "Svarfvarsin ekologisen rakentamisen osayleiskaava"

Kaavamuoto: Osayleiskaava

Osayleiskaavaehdotus

Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto J & J Ky, Advanced Master of Architecture, Kati Juola-Alanen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Svarfvarsin tila-alueen (710-626-1:14) ja Etsijäntien liittymisen valtatie 25:een (Hankoniementie). Svarfvarsin alue sijaitsee Uudellamaalla vajaat 70km Helsingistä länteen. Karjaalle on 10km, (autolla matka-aika n.10min.), Tammisaareen 25,8km, (autolla matka-aika n. 22min) ja Lohjalle 24km, (autolla matka-aika noin 22min).

Meltolan sairaala-alue, tilakeskuksesta noin 500metrin päässä länteen, on lähin tiiviimmin rakennettu alue.

Suunnittelualan pinta-ala on Svarfvarsin tilan alueella 82,4 ha ja yksityisessä omistuksessa oleva Etsijäntien osuus Svarfvarsin tilan ja valtatie 25:n välissä on noin 0,60 ha.

Alue rajoittuu Hankoniementien eteläpuolelle, rajautuu etelässä Högbenin järveen ja pohjoisessa Varvarinsuon Natura-alueen rajaan, lännessä Meltolan sairaala-alueeseen ja idässä Inkoon rajaan.

Suunnittelualue on rajattu liitekartalle. Alueen kokonaispinta-ala on 83 ha.

Liite 1: Suunnittelualan sijaintikartta

1.3 Svarfvarsin ekologisen rakentamisen alueen osayleiskaavan tarkoitus

Svarfvarsin osayleiskaavan päätarkoituksena on kehittää suunnittelualuetta mahdollistaen ekologisen rakentamisen alueen suunnitelmallinen toteuttaminen ja biokaasulaitoksen toteutus oheistoimintojen kanssa. Olemassa olevien rakennusten nykyinen käyttö ja kehittämistarpeet otetaan suunnittelussa huomioon. Suunnittelussa on lisäksi huomioitava alueen maisema-, luonto- ja kulttuuriarvot.

Tavoitteena on laatia oikeusvaikuttainen osayleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista.

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavatyön vaiheet

Päätös osayleiskaavan aloittamisesta Karjaan teknillisessä lautakunassa	21.8.2008
Karjaan kaupunginhallituksen kaavoituksen suuntaviivojen hyväksyminen	8.9.2008
Karjaan kaupungin tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman	18.12.2008
Viranomaisneuvottelu	10.3.2009
Keskustelu- ja tiedotustilaisuus kaavaluonnoksesta	1.3.2010
Mielipiteiden ja lausuntojen pyytäminen ja vastineiden laatiminen	kesällä 2010
Viranomaisneuvottelu	18.11.2010
Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.5-24.6 ja 2.-13.8. 2010. Kesällä 2010 saatujen lausuntojen perusteella sekä kaavakarttaa, että selostusta täydennettiin. Tässä vaiheessa nousi esiin kaavan mahdollinen hajauttava vaikutus. Neuvotteuissa todettiin rakentamisen olevan paikallista ja maa-, sekä metsätaloutta tukevaa. Kaavoituksen salliman rakentamisen määrää ei pidetty suurena ottaen huomioon Raaseporin haja-asutusalueen rakentamisoikeusmitoituksen.	

2.2 Osayleiskaava

Osayleiskaavalla pyritään luomaan edellytykset Svarfvarsin tilan ja ekologisen rakentamisen alueen kehittämiseksi, samalla selvittäen mahdollisuudet ja rajoitteet alueen maankäytölle. Kaavassa määritellään lisäksi alueen arvokkaan maiseman ja rakennusten sekä luontokohteiden suojelu.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan suunnittelutyö on tehty vuosien 2008- 2011 aikana. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat toteutuvat tarpeen edellyttämällä aikataululla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Kulttuurimaisema ja ympäristö

Svarfvarsin tilan ominaispiirteitä ovat metsämaista erottuvat laajat laidunmaat ja viljelymaat, sekä korkea kalliolakinen Bergholmsberget. Kaunis Högbenin järvimaisema aukeaa etelään.

Svarfvarsin tilan päärakennus pihamaineen ja puukujanteineen muodostaa arvokkaan ja vaalittavan ympäristön. Kasvihuoneet ja viljelymaat elävöittävät ympäristöä varsinkin kesän sesonkiaikaan.

Svarfvarsin tilan alue on laajuudeltaan 82,4 ha, josta rakennettua 1,3 ha, peltoa 28,6 ja loput 52,5 ha on metsää. Alue rajautuu pohjoisessa Varvarinsuon Natura 2000- alueeseen (FI0100009. SCI). Högbenin järven rantaan kuuluu tilaan 930 m.

Suunnittelualueella ei ole raportoitu pilaantuneista maista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Svarfvarsin alueen suunniteltu rakentaminen kohdistuu Bergholmsbergetin etelänpuolisille rinteille sekä osittain lähelle Högbenin vesistöä.

Bergholmsberget muodostaa metsäisen, melko laakean kukkulan, jonka lakiosassa on avokalliota. Kallioperä on kvartsimaasäpäljuusketta ja sivurinteiden maaperä moreenia. Metsät ovat tyypiltään kangasmetsiä. Rakentamisalue on suureksi osaksi avohakattu ja kasvaa nyt eri-ikäisiä taimikoita.

Kaavassa merkityillä rakentamisen alueilla ei esiinny sellaisia arvokkaita, uhanalaisia, harvinaisia tai suojeltuja lajeja tai luontotyyppisiä, joihin suunnitellulla rakentamisella olisi haitallista vaikutusta.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on yksi omakotitalo, rantasauna, aitta, pieni torppa, navetta, hallirakennus ja kolme kasvi-huonetta. Omakotitalo, rantasauna, aitta, pieni torppa ja navetta ovat vanhaa rakennuskantaa.

Vanhasta rakennuskannasta ei ole tietoja missään rekistereissä. Arvio on, että asuinrakennuksena oleva alueen päärakennus on rakennettu 1850-luvulla. Rakennuksen hirsirunko on hyvässä kunnossa.

Aitta on todennäköisesti rakennettu samaan aikaan kuin päärakennus. Aitta toimii varastona. Yläker-taan on eristetty yksi huone vierasmajoitukseen.

Rantasauna on myöhempää rakennuskantaa n. 1950-luvulta. Navetta on rakennettu 1920-luvulla ja peruskorjattu 1950-luvulla.

Alueella sijaitseva pieni torppa on arvioiden mukaan rakennettu päärakennuksen jälkeen. Torppa on päässyt käyttämättömänä ja ikkunattomana huonoon kuntoon.

Uudenmaan maakuntakaavassa ei alueelle ole osoitettu suojeltavia rakennuksia.

Liite 3: Rakennuskanta

3.1.4 Muinaisjäännökset ja arkeologiset löydöt

Museovirasto suoritti Svarfvarsin tilan alueella kiinteiden muinaisjäännösten inventoinnin 14.-16.10. 2009. Kaava-alueella on yksi muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Svarfvarsin historiallinen kylätontti. Alue on merkitty kaavaan kohdemerkinnällä ja kirjaimilla sm. Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta tai maakuntamuseosta.

3.1.5 Palvelut

Svarfvarsin tilalla toimii luomutila, luomutuotteiden maahantuonti ja pieni tilamyymälä.

Kaava-alueella lähimmät Raaseporin julkiset palvelut sijaitsevat Karjaan keskustassa. Keskustassa on koulujen lisäksi mm. pääkirjasto, terveysasema sekä vanhusten palvelukeskus. Päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja muut kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Karjaan keskustaan. Keskustan eteläpuolella Lepinpellon alueella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö. Karjaan pääkeskustan laitamalla on kaupallisia palveluita keskittynyt valtatie 25:n varrelle Malmkullan alueelle, jossa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja halpahalli.

Lähin kaava-alueen ulkopuolinen palvelukeskittymä on noin 6 km etäisyydellä Mustiolla. Mustiolla on myös ala-asteen koulut (suomen- ja ruotsinkielinen), lasten päiväkotit ja sivukirjasto, sekä lähikauppa.

Alueelle mahdollisesti asettuville lapsiperheille Raaseporin kaupungilla on osoittanut päivähoiton ja perusopetuksen palvelut kohtuuetäisyydeltä. Raaseporin kaupungin sivistyslautakunta toteaa lausunnossaan 15.6.2010 Dnro SAMT 841/2010 osayleiskaava-alueen olevat sopusoinnussa kaupungin strategian kanssa. Kaupungilla on osoittanut päivähoiton ja perusopetuksen palvelut kohtuuetäisyydeltä.

Ala-asteen koulut:

- Mustion koulu, n. 6,2 km (koulukuljetus, autolla n.6 min matka)
- Svartå skola, n. 6,2 km (koulukuljetus, autolla n.6 min matka)
- Kiilan koulu, n. 10,7 km (autolla n.10 min matka)
- Karis svenska lågstadium , n.12 km (autolla n.11 min matka)
- Västankvarns skola/esikoulu , n.11 km (autolla n.11 min matka)

Ylä-asteen koulut:

- Karjaan yhteiskoulu, n. 10 km (autolla n. 10 min matka)
- Karis svenska högstadium, n. 10 km (autolla n.10 min matka)

Lukiot:

- Karjaan lukio, n. 10 km (autolla n. 10 min matka)
- Karis – Billnäs gymnasium, n. 10 km (autolla n.10 min matka)

3.1.6 Työpaikat, elinkeino ja muu toiminta.

Alueella asuu tilanomistaja. Alueella toimii Hyvän Elämän Ruokakauppa. Alue työllistää tällä hetkellä 4 henkilöä

Tila on tarjonnut virkistys- ja ratsastusretkiä, sekä tutustumisia tilatoimintaan. Tilanomistaja on tehnyt yhteistyötä naapuritontilla toimivan (Meltolan sairaala-alue) Folkhälsanin kanssa mahdollistaen heidän asiakkaille virkistysretkiä tilalla.

3.1.7 Liikenne ja tieverkosto

Joukkoliikenne

Lähin linja-autopysäkki on Meltolan sairaalan edessä Hankoniementiellä (tie numero 25). Linja-autopysäkillä alueelta on turvallista kävelymatkaa noin kilometri. Linja-autoyhteydet ovat aikataulullisesti toimivat koulu- ja työpaikkakuljetuksina sekä Karjaan, että Lohjan suuntaan.

Matkahuolto Oy, Tilausliikenne Lohja Oy, Länsi-uudenmaan liikenneOy, Linja-autoliikene Tervo Oy, Pohjolan liikenne, Chartenbus R. Lindstöm Ky, Wikström MV Oy, Vainion Liikenne, taksi Tuijan Taksi, OPS-kuljetus Oy. Amper, ja Liikenne Satuli Oy palvelevat liikennöitsijöinä Hankoniementiellä.

Karjaalta junat kulkevat n. tunnin välein sekä Turun, että Helsingin suuntaan.

Raaseporin kaupungin peruskoulujen oppilaat saavat ilmaisen koulukuljetuksen, jos koulumatka on pidempi kuin 5km ja vuosikurssilla 1-2 pidempi kuin 3km.

Valtatiellä 25 sijaitsevalta Meltolan pysäkillä on arkipäivinä vuoroja välillä;

- Meltola-Karjaan linja-autoasema 13 yhteyttä
- Meltola- Tammisaaren linja-autoasema 6 yhteyttä
- Meltola - Lohjan linja-autoasema 11 yhteyttä
- Meltola - Helsingin linja-autoasema, Kamppi 14 yhteyttä

Liikenne ja tieverkko

Osayleiskaava-alueelle johtava Etsijäntie on kapea pikkutie, mikä erkanelee valtatie 25:sta.

Tiehallinnolla on suunnitteilla Valtatien 25 parantaminen rakentamalla keskikaide välillä Meltola-Mustio. Tiesuunnitelmassa on suunniteltu Svarfvarsin tilalle johtavan Etsijäntien liittyminen valtatielle liitteenä olevan suunnitelman mukaan.

Svarfvarsin alue sijaitsee Uudellamaalla vajaat 70km Helsingistä länteen. Karjaalle on 10km, (autolla matka-aika n.10min.), Tammisaareen 25,8km, (autolla matka-aika n. 22min) ja Lohjalle 24km, (autolla matka-aika noin 22min).

Liite 4: Valtatie 25 keskikaidetien rakentaminen välillä Meltola - Mustio, suunnitelmakartta.

3.1.8 Kuntatekniset palvelut ja vesihuoltoverkosto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

3.1.9 Maanomistus

Osayleiskaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Aluetta koskevat kaavat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava ja valtakunnalliset tavoitteet

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaava on yleispiirteisien maankäytön suunnittelujärjestelmän kaavoista, ja siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Se toimii ohjenuorana kunnille yleis- ja asemakaavoja laadittaessa.

Maakuntakaavassa suunniteltu osayleiskaava-alue on valkoisella merkinnällä. Maakuntakaavan valkoisia alueita koskevan kehittämissuosituksen mukaisesti alueella voidaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa osoittaa kunnan tarpeiden mukaan merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja. Maakuntakaavan mukaan alueella tulee kehittää ensisijaisesti maa- ja metsätaloutta, kalataloutta sekä niitä tukevia sivuelinkeinoja.

Liite 2: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen kaavassa on huomioitu seuraavasti;

- Palvelut ja työpaikat ovat alueen asukkaille hyvin saavutettavissa ja yleisten liikennepalveluiden varrella.
- Svarfvarsin alueen suunnittelulla pyritään mahdollisuuksien mukaan omavaraisuuteen, pieneen energiankulutukseen, ympäristön kokonaisvaltaisen huomioimiseen ja alueen potentiaalin hyödyntämiseen.
- Tilalla toimivan yritystoiminnan ja asukkaiden hyötymiseen toisistaan
- Vanhusten, sekä muuten elämässään apua tarvitsevien asumisen mahdollistaminen viriikkeellisessä ympäristössä
- kansainvälisten kehityshankkeiden toteutuminen ekologisen rakentamisen kehitystyössä
- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita.
- Edistetään elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. - -
- Auerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.
- Suunnitelma tukee maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.
- Edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.
- Viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

- Suunniteltu asuminen edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden käyttöedellytyksiä.
- Suunnitelma turvaa terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävän saannin omalla vedenottamollaan.
- Ekologiset arvot huomioivat luonnon ja ympäristön.
- Edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.
- Alueidenkäytössä varaudutaan uusiutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia ja jätehuoltoa

3.2.2 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja.

3.2.3 Karjaan haja-asutusalueen yleiskaava

Vanha Karjaan haja-asutusalueen yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen eikä ohjaa rakentamista.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa 7.6.2010 hyväksytty ja 19.8.2010 voimaan tullut kaupunginvaltuuston hyväksymä Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Raaseporin kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom.).

3.2.5 Rakennuskielto

Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen digitaalista 1:20 000 mittakaavan peruskarttaa

3.2.7 Suojeluohjelmat, -päätökset ja selvitykset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä

3.2.8 Kaavatyötä koskevat taustaselvitykset

Luonto ja maisemaselvitys(Landskapsanalys) 2006

Luonto ja maisemaselvityksessä kartoitettiin Svarfvarsin tilan luonto ja ympäristösuhteet. Selvityksen pohjalta on pyritty tunnistamaan edellytykset uudelle ja täydentävälle rakentamiselle. Luonto ja maisemaselvitys tehtiin kahdessa osassa.

1) 15.5.2008 Bergholmsbergetin luontoselvitys, (eat) Esko Vuorinen, Silverstris luontoselvitys Oy

2) 25.08.2009 Svarfvarsin osayleiskaavan (Raasepori) luontoselvitys, Jorma Pennanen, Silverstris luontoselvitys Oy

Luontoselvityksessä merkityt alueet, joissa on erityisiä luontoarvoja, on huomioitu kaavassa.

Svarfvarsin tilan alueella kiinteiden muinaisjäännösten inventointi,

Museovirasto suoritti Svarfvarsin tilan alueella kiinteiden muinaisjäännösten inventoinnin 14.-16.10.2009.

Kaava-alueella on yksi muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös

Museoviraston tekemän inventoinnin löydöt on huomioitu kaavassa kohdemerkinnällä sm. Kaavan toteuttamiselle suunnitellulla tavalla ei ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

Rakennuskanta on koottu liitteeseen 3.

3.2.9 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, asiakirjat ja selvitykset.

Rakennettavuus

Osayleiskaava-alueelta ei ole tehty erillistä rakennettavuusselvitystä.

Bergholmsbergetin kallioperä on kvartsimaasälpäliusketta ja sivurinteiden maaperä moreenia. Osalla rakennusalueista on myös avokalliota.

Kalliomaat ovat sikäli ongelmattomia, että ne kantavat eivätkä roudi.

Vedenottamoalue

Suunnitelualueella sijaitsee vedenottamo, joka kuuluu 1. luokan (vedenhankintaa varten tärkeä pohjaviesialue) mukaiseen alueeseen. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että veden käyttömahdollisuuksia, laatua ja riittävyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ekologisen rakentamisen ohjeistus

Alueen ekologista rakentamista ohjeistamaan on laadittu ekologisen rakentamisen ohjeistus. Ohjeistuksen tarkoitus on edesauttaa rakentamisen osalta ekologisen lopputuloksen saavuttamista.

Liite 5: Ekologisen rakentamisen ohjeistus

4 OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan tavoitteet

4.1.1 Lähtöaineiston mukaiset tavoitteet

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

Kaavan tavoitteena on toteuttaa Ekologisen rakentamisen alue oheistoimintoinen ja säilyttää alueen luontoarvot sekä maatalon maisema. Alueen työpaikkatavoitteena on noin 10 uutta työpaikkaa, joista osa on vaikeasti työllistettäville. Tonteille sallittavan työtilan rakentamisen toivotaan monipuolistavan alueen elinkeinotoimintaa ja vähentävän työmatkaliikennettä.

Aluelle on suunniteltu paritaloja palvelemaan vanhuksia ja liikuntarajoitteisia, mahdollistaen heille hoitoon yhdistetyn asumisen asuinalueella.

Alueen rakentaminen tulee toteuttaa pääosin ekologisen rakentamisen ohjeistusta noudattaen.

Ekologisen rakentamisen osayleiskaavan tavoitteena on luoda asumisen ja rakentamisen malli, jota voi kopioida käytettäväksi muualle. Ekologisen rakentamisen kehitysrakentamisen oletetaan mahdollistavan uusia rakentamistapoja, kuten kantavaa olkipaalirakentamista.

Kaavan kaksi rantatonttia on siirretty Karjaan haja-asutusalueen yleiskaavasta.

4.1.2 Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Tavoitteena on keskittää tuleva ekologinen rakentaminen ja estää mahdollinen pirstoutunut rakennusoikeuden sallima rakentaminen. Alue sitoutuu Meltolan sairaala-alueen asutuskeskittymään. Asuinrakentamista on heti suunnittelualueen pohjoispuolella kantatie nro 25:n pohjoispuolella jatkuen nauhamaisesti Meltolan ja Mangårdin kylään.

Tarkoitus ei ole massakaavoittaa aluetta ja peltoja, vaan tarjota korkealaatuista ekologista elämäntapaa edistävää rakentamista ja asumista luonnonkauniissa ympäristössä.

Asuinalueiden keskittämisellä pyritään rasittamaan ympäristöä mahdollisimman vähän. Osayleiskaava keskittyy turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten, ja liikuntarajoitteisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomiseen. Alueella mahdollistetaan lastenhoito yhteisrakennuksessa.

Kaavan mahdollistama vanhusten ja liikuntarajoitteisten asuminen alueella avustajan kanssa edesauttaa pidempää kotona-asumisen mahdollisuutta ennen mahdollista laitokseen siirtymistä. Ekologinen elämäntapa, jota alueen toiminnallinen idea edesauttaa vaikuttaa positiivisesti ihmisten arkielämään ja elämänlaatuun.

Tilalla toimiva Hyvän elämän ruokakauppa tuottaa alueelle palveluja ja kaava salii alueella pienimuotoisen ammatinharjoittamisen.

Alueen luonto tarjoaa hyvät virkistytymismahdollisuudet. Kaavan tarkoituksena on säilyttää mahdollisuus harrastaa alueella mm. eläintenhoitoa, pienimuotoista maanviljelyä, ratsastusta ja pitää tilalla omaa hevosta.

Högbenin järven rantaan on tarkoitus puhdistaa pieni uimaranta-alue.

Energiataloudellisesti alue pyrkii omavaraisuuteen ja mahdollisesti jakamaan mm. biokaasua liikennekulkuneuvoille.

Svarfvarsin ekologisen rakentamisen osayleiskaavan lähtökohtina on ollut hyvän elinympäristön mahdollistaminen kestävästä kehityksen periaatteella. Kaavan tavoitteena on toimia ekologisen rakentamisen tavoitteiden

ja kestävän kehityksen puiteissa esimerkillisenä esimerkkinä alueiden käytön ja elinympäristön kehittämisen alueella.

4.1.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Erityisiä uusia tavoitteita ei ole ilmennyt kaavaprosessin aikana.

5 OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Osayleiskaavassa asuntoalueet on keskitetty Bergholmsbergetin etelärinteelle. Kaavassa on osoitettu yhteensä 19 uutta rakennuspaikkaa. Osayleiskaava mahdollistaa pienimuotoisen ammatinharjoittamisen asuntoalueilla.

Energiahuollon alue, johon kaavaillaan biokaasulaitosta ja biojätteen vastaanottoa, on sijoitettu tilan nykyisten tuotantotilojen ja lantalan yhteyteen.

Osayleiskaavan aluemerkinnoillä on pyritty joustavuuteen, joka mahdollistaa alueen kehittämisen jatkossa muuttuvien tarpeiden mukaan

5.1.2 Muut merkinnät ja rakenne, sekä kaavan mitoitus

Osayleiskaavan mitoituksen lähtökohdiana on ollut vaihteleva maisema huomattavine korkeuseroineen sekä luontoarvojen säilyttäminen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 83 ha.

Asuinrakentamiselle ja asumista palvelevaa aluetta (AP, AM/s, AH-1, AH-2) on varattu yhteensä n.7,2 ha.

Lähipalveluiden alueelle (PL) on varattu 0,3 ha.

Lähivirkistysalueelle (VV) on varattu 0,4 ha

Energiahuollon alueelle (EN) on varattu n.0,6 ha.

Työpaikka-alueelle (TP) on varattu n. 1,5 ha

Maa- ja metsätalousalueita (M, MT, MY) on osoitettu noin,64 ha.

Puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP)on osoitettu noin 2,6 ha

Tärkeää pohjavesialuetta on osoitettu 1,3 ha. Alueella on vedenottamo.

Tuulivoimaloiden aluetta (tv) 0,3 ha

Suojaviheraluetta (EV) 5,1 ha

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Asuntoalueet

Asumiseen on osoitettu pääasiassa erillispientalojen alueita (AP-1, AP-2, AP-3). Poikkeuksena on Svarfvarsin tilan päärakennuksen alue (AM/s).

Alue on varattu ekologiseen rakentamiseen. Pääosa asumisesta on osoitettu ympärivuotiseen käyttöön. Alueilla on sallittu pienimuotoinen ammatinharjoittaminen.

5.2.2 Asumista palvelevat alueet

Asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi on merkitty tilan keskeltä alue yhteisrakennusta ja myymälää varten.

5.2.3 Lähipalvelujen alue

Aluemerkitä (PL)mahdollistaa tilan toiminnan kehittämisen olemassa olevien kasvihuoneiden ja viljelypalstojen yhteyteen. Alueelle suunnitellaan biojätteen vastaanottamoa.

5.2.4 Energiahuollon alue

Aluemerkitä (EN) on osoitettu biokaasulaitoksen toiminnan osalta keskeiselle paikalle liikenteelliseen nivelkohtaan lantalan yhteyteen.

5.2.5 Puutarha- ja kasvihuonealue

Alue (MP) on osoitettu tilan olemassaolevien kasvihuone- ja viljelyalueiden mukaisesti mahdollistaen laajentamisen.

5.2.6 Työpaikka-alue

Alue (TP) on osoitettu tilalle johtavan Etsijäntien varteen mahdollistamaan työpaikkojen, teollisuuden ja siihen liittyvien myymälätilojen sijoittaminen alueelle oheistoimintoihin.

5.2.7 Tärkeä pohjavesialue

Pohjavesialue (pv) on alueen vedenottamoalue Bergholmsbergetin luoteispuolella. Suojavyöhykealue on noin 70m vedenottamon ympärillä. Alueella sijaitsee vedenottamo (ET).

5.2.8 Yhdyskuntateknisen huollon alue

Alue (ET) on varattu vedenottamolle

5.2.9 Tuulivoimaloiden alue

Alue (tv) osoitettiin Bergholmsbergetin laelle. Tuulivoimaloiden alue mahdollistaa ekologisen energia- vaihtoehdon hyödyntämisen ekologisen rakentamisen alueelle.

Tuulivoimala-aluevaraus tehtiin pieneksi. Koska on kyse ekologisen rakentamisen alueesta, tuulivoimala-alueen tarkoituksena on tarjota tuulivoiman käyttömahdollisuus yhtenä lisäenergiatuottajana,.

Paikkana Bergholmsbergetin laki on tuulivoimala-alueeksi sopivin. Se on alueen korkein paikka ja kummun ympäröivä puusto maisemoi alueen luontevasti.

Alueelle kaavaillaan sylinterimallisia voimaloita. Voimaloiden enimmäiskorkeus on määritelty 6m ympäröivää puustoa korkeammaksi, jotta voimalat eivät tulisi liikaa näkyviin kummun päältä. Sylinterimallisten voimaloiden valintaa puoltaa niiden pienempi käyttöäni ja pienempi visuaalinen haitta.

Sylinterimuotoinen tuuliturbiini on täysin äänetön, sillä sen siiven pyörimisnopeus ei ylitä tuulen nopeutta. Äänettömyytensä ansiosta turbiini ei häiritse asutusta. Sylinterimalliseen turbiiniin ei myöskään kiinnity jäätä, mikä olisi tippuessaan vaaraksi ympäristössä.

5.2.10 Muut alueet ja yleiset määräykset

Pääosa maa- ja metsätalousalueista on osoitettu nykyiseen käyttöön (M, MT).

Högbenin järven rannassa kasvava puusto ja luontoselvityksen mukaiset erityisiä luonnonarvoja omaavat alueet suojataan MY merkinällä (metsätalousalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja).

Suojaviheralueilla (EV) suojataan tuulivoimala-alueen reunavyöhyke, sekä osayleiskaava-alueen ja Varvarinsuon Natura-alueen välissä olemassa olevan pensaskerroksen ja puiden säilyminen.

Lähivirkistysalueeksi osoitettu (VL) alue keskittää rannan yhteisen käytön tilan nykyiselle uimarannalle.

Muinaismuistolain (295/63) nojalla rahoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) on merkitty kohdemerkinnällä.

5.2.11 Suhde muihin kaavoihin ja päätöksiin

Kaava noudattaa aluetta koskevia valtakunnallisia maankäytön tavoitteita ja yleiskaavojen ohjeita.

Osayleiskaava tarkentaa alueen tilankäyttöalueita, ja suojelee ympäristön arvokkaat alueet ja luontoselvityksessä löytyneet harvinaisten eläinlajien suosimat alueet.

5.3 Lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

Museoviraston lausunnon seurauksena 11.5.2010 päivättyyn ehdotukseen on lisätty Svarfvarsin historiallisen kylätontin kohdalle kohdemerkintä ja kirjaimet sm selityksineen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Uudenmaanliiton ja Raaseporin kaupungin Ympäristö- ja rakenuslautakunnan lausuntojen myötä kaavan vaikutusten arviointia sekä kaavan suhdetta valtakun-

nallisiin tavoitteisiin tutkittiin tarkemmin ja todettiin Svarfvarsin ekologisen rakennusalueen osayleiskaavan olevan Raaseporin kaupungin ja valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.

Kaava-hankkeessa on myös huomioitu kaavaehdotuksen ekologisuus ja ympäristön kokonaisvaltainen huomioiminen pitkällä aikavälillä sekä sen parantava vaikutus maatalouden tilanteeseen.

Lausuntojen seurauksena tehtiin mm. seuraavia lisäyksiä; Vedenottamomerkintä lisättiin määräykseen, suomen- ja ruotsin kielen yhteneväisyys tarkistettiin, tuulivoimaloiden määrä, korkeus ja koko lisättiin määräyksiin, tuulivoimaloiden malli- ja valintaperusteita lisättiin, viemäröinnin ja käyttöveden saannin suunnitelmia täsmennettiin, (MY), (M), ja (MT) alueiden rakennusmääräyksiä tarkennettiin, uimaranta-alue VV muutettiin lähivirkistysalueeksi (VL). Tarkoitus ei ole rakentaa yleistä uimaranta-alueita.

Maakuntamuseon lausunnon huomautukset on lisätty selitykseen ja kaavakartalle.

Kaava-alueen rakennukset dokumentoitiin.

Liite 3: Rakennuskanta.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asuntoalue erillispientaloja varten (AP-1, AP-2, AP-3)

Ekotaloille varatulla erillispientaloalueella on varattu 17 rakennuspaikkaa, joista kaikki ovat uusia rakennuspaikkoja. AP-2 alue on tarkoitettu paritaloja varten.

- *AP1 Asuntoalue erillispientaloja varten, Rakennusoikeus on 400 k-m². Asuinrakennuksia voi olla 2kpl.*
- *AP2 Asuntoalue erillispientaloja varten. Alue on tarkoitettu paritaloille. Rakennusoikeus on 550 k-m².*
- *AP3 Asuntoalue erillispientaloja varten. Rakennusoikeus on 250 k-m². Asuinrakennuksia voi olla 2kpl*

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

Aluemerkinällä on osoitettu Svarfvarsin tilan päärakennuksen pihapiiri. Merkintä mahdollistaa alueen käytön maa- ja metsätaloustoimintojen lisäksi myös siihen liittyvien sivuelinkeinojen tarpeisiin.

Alueelle saa rakentaa asuin-, tuotanto-, ja talousrakennuksia, jotka palvelevat maa-, ja metsätaloutta sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja. Rakennusoikeus on 400 k-m². Asuinrakennuksia voi olla 2kpl. Uudisrakennukset tulee sijoittaa pihapiiriin ja erityisellä huolella sovittaa vanhaan rakennuskantaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja sen ulkoasu tulee säilyttää.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1, AH-2)

Merkinnällä AH-1 mahdollistetaan yhteistilojen ja pienen myymälän rakentaminen.

AH-2 alue on saunarakennusta ja sen oheistoimintoja varten.

- *AH-2; Rakennusoikeus on 200 k-m², joka käsittää saunarakennuksen, jonka yhteydessä on kokoon-
tumis- ja majoitustilaa. Erilleen rakennetun savusaunan rakennusoikeus on 60m².*
- *AH-1; Alueelle saa rakentaa asuin-, tuotanto-, ja talousrakennuksia, jotka palvelevat asuntoaluetta .
Rakennusten kerrosala saa olla enintään 500 k-m².*

Lähipalveluiden alue (PL)

Merkityllä alueella mahdollistetaan tilan palvelualueen keskittyminen olemassaolevan tuotanto- ja varastohallin yhteyteen.

Alueella on sallittua alueen liiketoimintaa edistävä rakentaminen. Rakennusoikeus on 1500 k- m2.

Puutarha- ja kasvihuonealue (MP)

Tilan kasvihuoneiden alue. Alue mahdollistaa tilan puutarhatoiminnan tarpeet.

Alueella on sallittua vain puutarhatoimintaa ja elintarvikealan jalostustoimintaa palveleva rakentaminen. Rakennusoikeus on 6200 k-m2.

Lähivirkistysalue (VL)

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alue on liitetty saunarakennukselle rajatun alueen ja tilan päärakennuksen uimaranta-alueen yhteyteen.

Alueelle saa rakentaa uimalaiturin. Rakennustoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa luonnonympäristöä. Alue mahdollistaa vesistön ja uimarantakäytön keskitetysti.

Energiahuollon alue (EN-1)

Energiahuollon alueella mahdollistetaan esimerkiksi kaavaillun biokaasulaitoksen ja biopolttoaineen jakelukeskuksen toteutus alueen toimintojen keskusalueella.

Biokaasulaitos. Alueelle saa rakentaa biopolttoaineen jakelukeskuksen. Rakennusoikeus on k-1900m2

Työpaikka-alue (TP)

Työpaikka-alueella mahdollistetaan työpaikkojen, teollisuuden ja siihen liittyvien myymälätilojen sijoittaminen alueelle oheistoimintoihin.

Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia, Alueelle voi sijoittua teollisuutta ja varastointia, mikäli toiminta on ympäristövaikutuksiltaan verrattavissa liike- ja toimistotiloihin. Rakennusoikeus on 3800 k-m2.

Tuulivoimaloiden alue (tv)

Tuulivoimala-alue on suunniteltu lisäenergiälähteeksi alueelle.

Alueelle saa rakentaa enintään 4kpl ympäröivää puustoa enintään 6m korkeampaa turbiinia. Tavoitteena on tuottaa 20 000-23 000 kWh/vuosi. Alueelle voi vaihtoehtoisesti sijoittaa useamman pienemmän turbiinin kattamaan vastaavan kWh/vuositarpeen.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean laitoksen muodostamiin ryhmiin ja niin lähelle toisiaan kuin se energiantuotannon taloudellisuus huomioiden on mahdollista.

Alueen suunnittelussa on pyrittävä lieventämään tuulivoimalan haitallisia vaikutuksia asutukseen ja maisemaan.

Suojaviheralue (EV)

Suojaviheralueella (EV) suojataan tuulivoimala-alueen reunavyöhyke, sekä osayleiskaava-alueen ja Varvarinsuon Natura-alueen välissä olemassaolevan pensaskerroksen ja puiden säilyminen

Alueella on huolehdittava olemassaolevan pensaskerroksen ja puiden säilymisestä.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Merkinnällä suojataan Högbenin rannan yhteydessä kasvava puusto ja luontoselvityksen mukaiset alueet joilla oli erityisiä luontoarvoja.

Näillä alueilla tulee ottaa huomioon alueen maisemallisten ja kulttuuriarvojen säilyminen sekä mahdollisuudet järjestää ulkoilupolkuja ja reittejä.

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on sallittua vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennusten sopeutumiseen olemassaoleviin rakennuksiin ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueella ei saa tehdä avohakkuuta eikä peltoja ja rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa. Metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Alue on suojeltava niin, että ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta, lukuunottamatta saunarakennuksia, aittoja ja laitureita.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Merkintä on osoitettu metsäalueille.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Maatalousalue (MT)

Merkinnällä osoitetaan peltoalueet ja niiden reunavyöhykkeet Tarkoituksena on ominaisuuksiltaan parhaiden viljelyalueiden pitäminen nykyisessä käytössä.

Alueella on sallittua maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

Pohjavesialue (pv)

Bergholmsbergetin lounaispuolella sijaitsee vedenottamo, joka kuuluu 1. luokan (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue) mukaiseen alueeseen. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua ja riittävyyttä ei vaaranneta. Mahdollisissa maalämpöjärjestelmissä kiertävät nesteet eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjavedelle. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Jätevesien imeyttäminen on kielletty. Kuivakäymälän rakentaminen on sallittu ja sen jätteet saa kompostoida. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Alueen rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielot.

Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)

Alue on varattu pohjavedenottamoa varten. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoitettavien rakennusten ja rakenteiden sopeutuminen ympäristöön. Rakennusoikeus on k-700m2.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (sm)

Koska kohteen todellista laajutta ei tunneta, on alue merkitty kaavaan kohdemerkinnällä. Kohdemerkinnällä merkityt muinaisjäänökset voivat olla pinta-alaltaan laaja-alaisia ja sijaita alueella, jonka pääkäyttötarkoitus on jokin muu.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Muinaisjäänöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta tai maakuntamuseosta.

Maa- ja metsätalous (paitsi koneellinen metsämään muokkaus) on sallittu. Muusta maankäytöstä tulee pyytää Museoviraston tai maakuntamuseon lausunto

Liikenteen yhteystarve

Valtatie 25:n tiesuunnitelmassa on suunniteltu Svarfvarsin tilalle johtavan Etsijäntien liittyminen valtatielle.

Tieliikenteen yhteystarve; Tiesuunnitelma valtatie numero 54 on esitetty kaavaselostuksessa.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Ulkoilureitti yhdistää rantatonteille johtava tie kauniilla luontopolkumaisella ulkoilupolulla Berholmsbergetin tonteille johtavaan tiehen.

Muut kaavassa käytetyt kaavamerkinnot;

Osayleiskaava-alueen raja

Kunnan raja

Rakennusala

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero

Yhdystie/kokoojakatu

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi

Ohjeelliset uudet tiet ja linjat

Ohjeellinen ulkoilureitti

Suunniteltu uusi tieyhteys

Erityisiä määräyksiä

Alueen rakentamisessa on otettava huomioon kaavaselostuksessa liitteenä oleva ekologisen rakentamisen ohjeistusta.

Suunnittelussa pidetään lähtökohtana monimuotoisen ja kauniin ympäristökuvan luomista, kokeellista ekologista rakentamista, omavaraisuutta ja asunnoista järvelle aukeavia näkymiä.

Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyypejä, ei kuitenkaan yli 2 1/2 kerroksisia taloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen voimakkaasti vaihteleviin pinnanmuodostuksiin korkeusvaihteluineen ja sijoittaa tiet sekä muu rakentaminen mahdollisimman maastonmuotoisesti. Korkeuserot tulee huomioida eritasoratkaisuina, jotta vältytään korkeilta sokkeliratkaisuilta. Jyrkissä kohdissa, tonteille johtavat tiet tulee tukea luononkivimuurein. Kallion räjäyttämiset minimoidaan.

Alueella saa myös sijoittaa asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee alueella laatia kokonaissuunnitelma jossa esitetään rakennusten sijoittelu ja muut korttelijärjetyt.

Tätä osayleiskaavaa voidaan ranta-, ja asuntoalueella käyttää sen mukainen rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§, 44§) enintään 10 vuotta kaavaehdotuksen laivoimaintulon jälkeen.

Talousvesiä ei saa johtaa ilman puhdistusta vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisten vahvistamalla tavalla tai kuljetettava puhdistamoon.

Pääsääntöisesti pitää ympärivuotisen asutuksen rakennus, loma-asunto, vierasmaja ja talousrakennus sijoittaa vähintään 40m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja saunarakennus vähintään 20m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamiset ratkaistaan rakennuslupaa käsitellessä.

Rakennukset pitää muotonsa ja sijoituksensa puolesta sovittaa olemassaoleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräyksiä esittämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastavalla rakennuksella.

MY ja VV-alueilla ei saa suorittaa 0,5 ha suurempia eikä rantaan ulottuvia avohakkuita.

5.5 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut

5.5.1 Liikenneväylät

Kaavassa esitetään olemassaolevat tiestöt. Uudet ohjeelliset tieyhteydet on merkitty asuntoalueille pääsyä varten. Osayleiskaavassa merkityt uudet tiet tulee rakentaa vaihtelevat maastonmuodot ja korkeuserot huomioiden.

5.5.2 Vesihuolto ja jätevedenkäsittely

Alue ei ole vesijohtoverkon piirissä.. Osayleiskaava-alueella 1-luokan vedenottamoalue on merkitty osayleiskaavakarttaan. Suunnitelmissa on saada käyttövesi omasta vedenottamosta.

Alueella ei ole viemärointiä. Alueella varaudutaan yhteiseen viemärointiin. Harmaat vedet johdetaan yhteiseen keskitettyyn järjestelmään tai kunnalliseen verkkoon.

Suunnitelmissa on käsitellä harmaat vedet suodatuskenttiin, omassa puhdistuslaitoksessa ja mahdollisuuksien mukaan biokaasulaitoksessa. Harmaan veden puhdistaminen biologisesti puhdistavien kasvustojen ja puskuroivien lampareiden kanssa sekä jätevesien käsittely biokaasulaitoksella kuuluvat tilan kehityshankkeisiin.

Vuonna 2003 annettiin asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla(542/2003). Asetus edellyttää, että jätevesijärjestelmät saatetaan myös vanhojen kiinteistöjen osalta asetuksen mukaiselle tasolle-enimmillään 14v ylimenokauden kuluessa. Haja-asutuksen jätevesien puhdistamiseen liittyvä lainsäädäntö on eduskunnan käsittelyssä tammikuussa 2011. Sen jälkeen ympäristöministeriö tekee päätökset haja-asutusalueiden jätevesineuvonnan avustuksista. Jäteveden puhdistus tulee koko alueella saattaa vuoteen 2016 mennessä uuden säännösten mukaiselle tasolle.

5.6 Nimi

Kaavassa ei ole esitetty uusia nimiä.

5.7 Kaavan vaikutukset

5.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset aluedenkäyttötavoitteet on kaavaa laadittaessa otettu riittävästi huomioon. Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa infrastuktuuria, eikä sitä varten tarvitse rakentaa uutta tiestöä. Kaavan tavoitteena on toteuttaa valtakunnallisia tavoitteita ympäristöasiat kokonaisvaltaisesti huomioiden ja mahdollistaen ympäristön tilan parantamisen. Ekologisen rakentamisen alueen toteutuessa alueella mahdollistetaan asumismuoto, mikä kuluttaa vähän energiaa, tuottaa vähän jätettä ja mahdollistaa eri ikäluokkien yhteisasumisen monimuotoisessa elinympäristössä.

Kaavan pyrkimyksenä on edistää kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta monipuolisella ja tavoitteellisella tavalla.

Kaavassa tavoiteltu keskitetty rakentaminen, suhteessa voimassa oleviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja kunnan kehittämistavoitteisiin, on suotuisampi verrattuna alueen rakennusoikeuden toteuttamiseen hajanaisena. Raaseporin kantatilarkestelun mukaan tilalla on 17 rakennusoikeutta , joista yksi on käytetty. Kaava mahdollistaa yhteensä 19 uutta rakennuspaikkaa. Keskitetty rakentaminen liittyy luontevasti Meltolan sairaala-alueen keskittymään.

Kaava mahdollistaa 19 uutta rakennuspaikkaa, joista 17 on osoitettu pysyvään asumiseen. Uusi rakentaminen muuttaa Svarfvarsin tilan asuntoalueeksi.

5.7.2 Maakuntakaava

Osayleiskaava on Uudenmaan maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavassa suunnittelualaue on valkoisella alueella; alue jolle kehittämissuosituksen mukaan voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja. Osayleiskaava käsittää 18 rakennuspaikkaa ja maatilakeskuksen; mahdollistaa pienimuotoisen tuotantotoiminnan sekä maa- ja metsätalouden harjoittamisen. Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö on merkitykseltään paikallista.

5.7.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Osayleiskaava ohjaa alueen maankäyttöä siten, että maisemalliset kokonaisuudet säilyvät. Maankäyttömuutosten jälkeenkin on maisemarakenteen hahmottuminen ja arvokkaiden kulttuuri-maisemaelementtien säilyminen mahdollistettu. Vanhat, avoimet viljelymaisemat ja niitä ympäröivät kehysmetsät on turvattu kaavassa.

Kaava mahdollistaa ekologisen rakentamisen Bergholmsbergetin etelärinteillä ja Högbenin järven rannassa. Kaava mahdollistaa myös Svarfvarsin tilan päärakennuksen lisärakentamisen ja kehittymisen.

Osayleiskaavassa asuntoalue keskitetään Bergholmsbergetin suojaiselle etelärinteelle. Alueelta on kauniit näkymät Högbenin järvelle. Tuleva rakentaminen ei häiritse olemassaolevaa asumusta Högbenin järven toisella puolella. Järvessä oleva saari peittää lähes kokonaan tulevan rakennusalueen, kun aluetta katsotaan Högbenin rannan vastakkaiselta puolelta. Alueen rakentaminen ei vaikuta negatiivisesti naapureiden asuinviihtyvyyteen.

Puusto järven rannassa on suojattu MY merkinnällä (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).

Rakentaminen tulee erityisen huolellisesti sovittaa ympäröivään luontoon. Räjähdyksiä kallioisilla rakennustonteilla minimoidaan ja eritasoratkaisuja suositaan korkeuseroiltaan huomattavilla rakennustonteilla. Puustoa kaadetaan mahdollisimman vähän.

Suojaviheralueilla pyritään suojaamaan Varvarinsuon Natura-aluetta ja luodaan puskurivyöhyke asuntoalueen ja tuulivoimaloiden alueen väliin.

Kaavan tavoitteiden toteutuminen edellyttää myöhemmissä vaiheissa viranomaisilta huolellista ja opastavaa lupakäsittelyä ja valvontaa ekologisen rakentamisen onnistumiseksi, sekä myös asukkailta kiinnostusta ja sitoutumista ekologisesti kokonaisvaltaisiin tavoitteisiin. Ekologisen rakentamisen ohjeistus pyrkii huomioimaan ympäristön mahdollisimman kokonaisvaltaisesti.

Osayleiskaava-alueelle suunnitellun biokaasulaitoksen toteutuminen edesauttaa ympäristön säilymistä puhtaana. Biokaasulaitos auttaa lannan käsittelyongelmissa ja suuntaa sen energian hyötykäyttöön. Biokaasulaitos parantaa Högbenin järven sinileväongelmaa, koska järven lietemassaa voidaan puhdistaa ja hyödyntää laitoksen reaktorissa. Biokaasulaitoksen kaavaillaan tuottavan myös liikennepolttoainetta. Alueen suunnitelmat tulevat parantamaan tilan lannan ja jätteiden käsittelyä kokonaisuudessaan.

Kaavan mahdollistamat energian lähteet ovat päästöttömiä ja uusiutuvia energian tuotannon muotoja (biokaasulaitos, tuulivoima, aurinkoenergia).

Tuulivoimala-alue on määrätty pidettävän pienenä lisäenergianlähteenä alueelle. Tuulivoimala-alueen sijoittuminen Bergholmsbergetin laelle maisemoi turbiinit luontevasti. Bergholmsbergetin rinteellä ja laella kasvavat suojavyöhykkeen EV puut antavat näkösuojaa laen keskelle sijoitetuille turbiineille.

Högbenin järvessä esiintyy paljon sinilevää. Kaava-alueelle on tarkoitus puhdistaa uimaranta-alue.

5.7.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja elinkeinotoimintaan

Sivistyslautakunnan mielestä Svarfvarsin alueen kehittäminen ekologisella pohjalla on arvokas, Raaseporin kaupunkia vahvistava asia. Ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavaan raken-

tamiseen ja asumiseen tähtäävää suunnittelua tarvitaan enenevässä määrin tulevaisuudessa. Hanke on sopusoinnussa kaupunhin strategian kanssa: kestävän kehityksen linjaukset painottuvat siinä sopivasti

Kaavan mahdollistama työtilan rakentaminen tonteille mahdollistaa työmatkaliikenteen vähentämistä ja elinkeinotoiminnan monipuolistamista.

Kaavan mahdollistama alueen kehitys luo noin 10 uutta työpaikkaa, joista osa on tarkoitettu vaikeasti työllistettäville. Alueen rakenne on suunniteltu niin, että se mahdollistaa vanhusten asumisen alueella.

Asukasmäärän lisäys ja ammatinharjoittamisen mahdollistaminen tuo alueelle lisää palveluja.

Ekologinen rakentaminen huomioi ympäristön kokonaisvaltaisesti ja tuo ympäristölle lisäarvoa.

Alueella on tarkoitus järjestää mm. ekologisen rakentamisen kursseja ja koulutustilaisuuksia. Tilan yhteisrakennukseen on suunnitteilla pienimuotoinen ekologisen ruoan kauppa ja kahvila, alueen yhteistiloja sekä pieni pesula. Rakennuksessa esitellään ekologisen rakentamisen vaihtoehtoja ja energiantuotantovaihtoehtoja. Ekologisen rakentamisen alue tuo koerakentamista ja kehitysprojekteja alueelle.

Ekologisen rakentamisen alueen ympärille kehittyvät kurssit ja koulutustilaisuudet aktivoivat aluetta.

5.7.5 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Alueelle suunniteltu biokaasulaitos tulee helpottamaan lannakäsittelyongelmia lähialueilla ja mahdollistaa mm. Högbenin järven lietteen puhdistamisen. Högbenin järvessä on paljon sinilevää. Ekologisen rakentamisen energian kulutus verrattuna tavanomaiseen rakentamiseen on huomattavasti pienempää sekä rakentamisen että rakennuksen elinkaaren aikana.

Kaavailtu biokaasulaitos tulee helpottamaan lannan ja jätteiden käsittelyä myös kaava-alueen ulkopuolella. Ekologisen rakentamisen alueen käytön lisäksi tilalla toimiva yritystoiminta hyödyntää biokaasulaitosta. Biokaasulaitoksen tuottama hiilidioksidi voidaan käyttää kasvihuoneissa.

Tuulivoimala-alue mahdollistaa tuulivoiman käytön energiantuotannossa.

Kaavan haitalliset vaikutukset luontoon arvioidaan vähäisiksi, koska uudet rakennuspaikat on osoitettu avoimien peltoalueiden ulkopuolelle hakatuille metsäalueille joilla luontoselvityksissä ei ole ilmennyt erityisiä luontoarvoja. Alueen ekologiset arvot huomioivalla kehityksellä tähdätään alueen luontoarvojen parantamiseen.

5.7.6 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueelle tulevan liikenteen lisääntyessä, valtatie 25:keskikaidetien rakennussuunitelma tulee helpottamaan liittymistä kaava-alueelle johtavaan Etsijäniehen. Alueen tiestö ei huomattavasti kasva, lukuunottamatta tonteille johtavia teitä, jotka lähtevät olemassa olevasta tiepohjasta.

5.7.7 Muut vaikutukset

Naapurit suhtautuvat myönteisesti osayleiskaavaehdotukseen.

Suuri osa suunnittelualueesta on nyt rakentamatonta pelto- tai metsäaluetta. Osayleiskaavassa rakennettuja alueita täydennetään.

Luonnonmukaisilla rakennusmateriaaleilla, energiataloudellisella rakentamisella sekä ammattitaitoisella suunnittelulla pyritään käyttöikänsä kestäviin, esteettisiin sekä arvonsa säilyttäviin rakennuskaisuihin.

Tilan tarjoamat tallirakennukset ja laidunmaat mahdollistavat asukkaiden hevosten ylläpidon.

5.8 Kaavan toteutuminen

Kaavan laatiminen on tehty vuosien 2008-2011 aikana. Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat toteutuvat tarpeen mukaan.

Raaseporissa 16.11..2011

Kati Juola-Alanen, Advanced Master of Architecture
Arkkitehtitoimisto J & J Ky