

# RASEBORG

## LILLGÅRD

### STRANDETALJPLAN



## BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 3.5.2012.  
Planutkastet framlagt 14.4-16.5.2014.  
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 12.10 – 13.11.2015.  
Godkänt av stadsfullmäktige .....

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar den parcelleringsplan som godkändes för Lillgård i Hösnäs 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 tomfastigheter. Fastighetsförteckning finns i bilaga 1. Av bolaget Lillgård Ab:s delägare har endast 3 lämnat sig utanför stranddetaljplanen.



Bild 1. Planområdets läge.

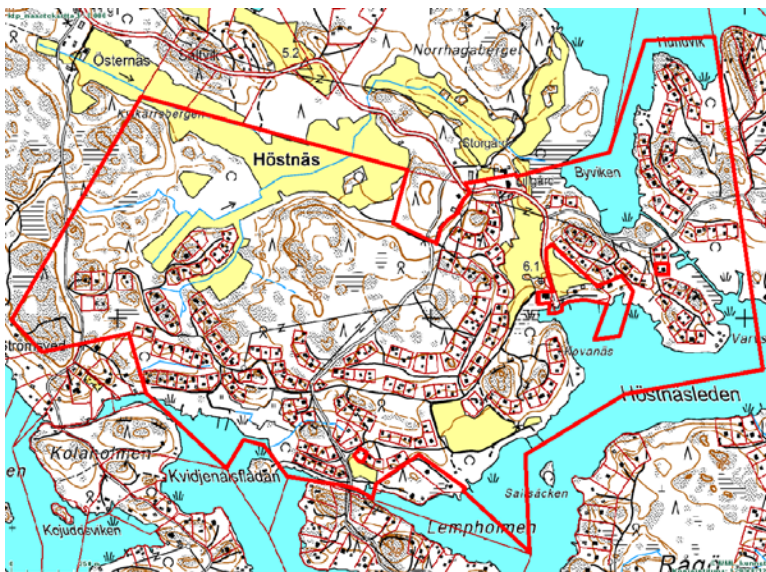


Bild 2. Planområdets avgränsning jämte fastighetsindelning.





Bild 3. Planområdet på flygfoto.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Lillgård 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 12.10. – 13.11.2015.

### 2.2 Stranddetaljplan

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.



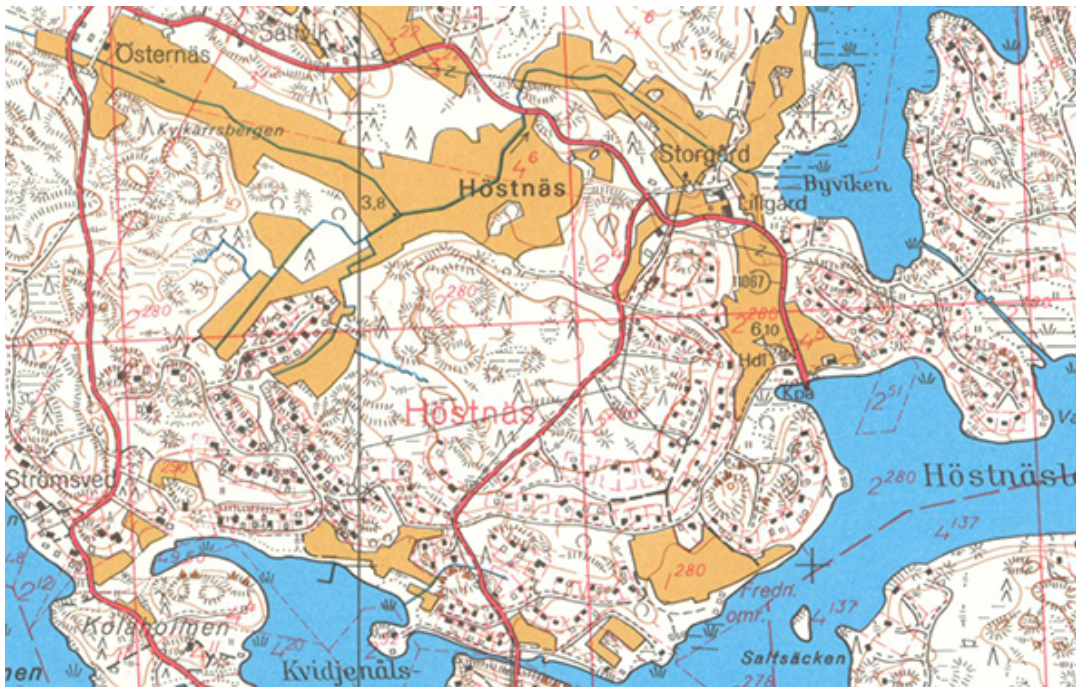


Bild 5. Grundkartan 1982 visar att området nästan i sin helhet är utbyggt. Även vägnätet är i det närmaste detsamma som idag. Kanalen från Byviken söderut är öppnad.



Bild 6. Grundkartan på bilden är från 1990. De senaste ändringarna på kartan i denna version är kompletterade i lila färg som påtryck för vissa vägvagnsnitt och byggnader.

På basen av ca 20 år av förverkligande och granskningen av grundkartorna kan man dra slutsatsen att det i områdets landskap inte skett väsentliga förändringar. Åkrarna har bevarats nästan oförändrade till dags dato. Huvuddelen av områdets åkrar hålls numera öppna med slätter. Utbyggnaden av området har inte heller i väsentliga delar inverkat på strandlandskapet. Området har ett kraftigt skogsbestånd, som har växt till sig och hållits i balans i takt med att tomterna bebyggs. På området öppnades det en butik i slutet av 1970-talet. Butiksfastighetens ägare är delägare i Lillgård Ab, men fastigheten är inte med i stranddetaljplanen. Butiken finns inte längre. Fram till stranden vid den tidigare butiken finns allmän landsväg, de övriga vägarna är privata.

Lillgård Ab upprätthåller vägnätet och båthamnarna på området samt sköter skogar och landskap. Båthamnarna med beteckningen LV/yk upprätthålls dock privat av de fastighetsägare som har rätt att använda ifrågasvarande hamnar.



Lillgårds områden såldes från slutet av 1960-talet av försäljningsföreningen Puutalo så, att det i köpet ingick tomtmark, Puutalos hus och en aktie i Lillgård Ab. Dåtida försäljningsbroschyr finns som bilaga 2 till planbeskrivningen (tillgänglig endast på finska). Beskrivningen om områdets framtid i försäljningsbroschyren har för tomternas vidkommande nästan helt gått i uppfyllelse. Av parcelleringsplanens 56 strandbastur har dock bara 20 byggts. Ävenså vissa båthamnar och andra strandnära beteckningar i planen har man under årens lopp i någon mån avvikit från.

Alla tomter är privatägda och antecknade som fastigheter i fastighetsregistret. Varje fastighetsägare äger en aktie per tomtfastighet i bolaget Lillgård Ab. Bolaget handhar fastigheten Lillgårds områden med byggnader och anläggningar.

Områdets vägadresser följer adresssystemet för glesbygden. Namnskicket för vägarna är taget ut djur-, fågel och fiskvärlden.



Bild 7. Adresskartan upprätthålls av staden.

### *Bebyggd miljö*

Planområdets alla tomter förutom tre är bebyggda. Hur byggandet på varje tomt har uppstått går inte att utreda, men sannolikt är att största delen av tomterna är bebyggda med typbyggnader sålda av Puutalo. Byggnadsbeståndet har utmed åren kraftigt förändrats. Största delen av stugorna har grundrenoverats och förstörats. Stugor har ändrats till bastur och nya har uppförts. Byggnadsbeståndet är därmed mycket varierande. Egentliga för området typiska byggnader, som till antalet skulle dominera, finns inte. Det finns även tomter, där byggnaderna är i dåligt skick.

Byggnaderna på Lillgårds gårdscentrum har dock med ett par undantag bevarats. De är kulturhistoriskt värdefulla.

På planområdet finns en fast fornlämning Höstnäs (mj. Rek. Nro 1000021519) som är fredad i enlighet med fornminneslagen (295/63). Byn omnämns i historiska källor för första gången år 1457. I jordboken i Raseborgs län från 1540 (KA 2948, f.46) finns det upptaget 4 gårdar i byn. På Samuel Broterus karta från 1695 finns antecknat enbart två av de fyra medeltida hemman. De två övriga hemmanena har ödelagts fram till slutet av 1600-talet. Fornlämningen är fredad enligt fornminneslagen. Om man på området planerar förändring i markanvändningen, bör man konsultera Museiverket i ett tidigt skede så, att man kan utreda om det är möjligt att bevilja tillstånd för eventuella åtgärder.

Nedan ett bildkollage över områdets varierande byggnadsbestånd.



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 sina båtar 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 bakrunden 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.







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 12.10. – 13.11.2015.

## 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 m<sup>2</sup> i våningsyta och totala byggrätten per byggplats 150 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- I anslutning till butiksstranden har anvisats en högst 30 m<sup>2</sup> 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). Lillgårds gårdscentrums (AO) byggnader har betecknats som historiskt värdefulla (sr), för vilka det gäller specialbestämmelser. Gårdscentrumet med näromgivning har anvisats som delområde sm-2, historisk tomt, som är fredad med stöd av fornminneslagen.

### *Vattenområde*

Lillgårds fastighets vattenområde har betecknats med vattenområdesbeteckning (W), förutom LV-områdena som delvis sträcker sig ut på vattenområdena. LV-områdena är muddrade i olika repriser, senast för några år sedan. I bestämmelserna är intaget att muddring får utföras endast på LV-områden och på sådana områden på W-områdena som förutsätter brukbar båtled till LV-område. I praktiken är dessa områden tidigare utmed åren muddrade. Andra vattenområden får inte muddras.

## **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 m<sup>2</sup> 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 området samhörighet och trivsel.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser. Möjligheterna till kompletteringsbyggande 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 trivseln 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.

I planen anvisas tomtvis en 20 vånings-m<sup>2</sup> stor tillbyggnadsmöjlighet i förhållande till rådande praxis. Tillskottet i våningsytan utnyttjas genom att förstora eller förnya byggnaderna. Tilläggsbyggandet medför på sin höjd marginella konsekvenser i den bebyggda miljön som uppstått för decennier sedan. På naturmiljön har stranddetaljplanen inga som helst inverkan i förhållande till nuläget. Alla muddringar är begränsade till LV-områden och båtleder intill dessa.

#### *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, eftersom planen inte medför ändringar i markanvändningen.



Hangö, 15.3.2015; korrigerat 20.4.2016

Sten Öhman  
dipl.ing.

## Bilagor

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

### 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
2:83 Suvila	2:134 Vienola	2:187 Koivuhaka	2:238 Saunakuru
		2:188 Hevosenkentä	2:239 Päivätär
2:84 Överlopps	2:135 Honkaranta	2:189 Paratiisi	2:240 Merimökki
2:85 Mäntykallio	2:136 Honkarinne	2:190 Unelma	2:241 Björnudd
2:86 Sista Styvern	2:137 Torpanmäki	2:191 Lorvi	2:242 Suomela
2:87 Kiisa	2:138 Mäntykallio	2:192 Kangasvuokko	2:243 Keiju
2:88 Koivumäki	2:139 Suvikoto	2:193 Tuulikallio	2:244 Baknäs
2:89 Suvirinne	2:140 Kesäkallio	2:194 Katajaharju	2:245 Niittyrinne
2:90 Tammenterho	2:141 Kalliorinne	2:195 Hellerinne	2:246 Sommarkulla
2:91 Kuusikko	2:142 Vesala	2:196 Tanula	2:247 Lepolahti
2:92 Kallela	2:143 Koivulahti	2:197 Aurinkomäki	2:248 Eira
2:93 Granby		2:198 Mariebo	2:249 Koivuluhta
2:94 Kalliorinne	2:145 Koivulahti	2:199 Tallhyddan	2:250 Koivurinne
2:95 Pihlajarinne	2:146 Pirita	2:200 Enebo	2:251 Björkboda
2:96 Kuusirinne	2:147 Kalliotupa	2:201 Aurinkokallio	2:252 Kaislalahti
2:97 Skogsbrynet	2:148 Meritupa	2:202 Jänövä	2:253 Kaislaranta
2:98 Rentola	2:150 Einolanrinne	2:203 Kivikko	2:255 Solbacka
2:99 Päivölä	2:151 Rouhila	2:204 Riukula	2:256 Leporanta
2:100 Loretta	2:152 Solhem	2:205 Juhola	2:257 Evinkallio
2:101 Väinölä	2:153 Luppo	2:206 Jussinkallio	2:258 Havunokka
2:102 Petäjärinne	2:154 Raila	2:207 Kuusikko	2:259 Suvimaja
2:103 Mairela	2:155 Louhirinne	2:208 Violaberg	2:260 Kämpälämäki
2:104 Einola	2:156 Kuusilehto	2:209 Unohdus	2:261 Maikunnokka
2:105 Käpykallio	2:158 Suotorppa	2:210 Koivunotko	2:262 Kallio
2:106 Koivula	2:159 Sjököulla	2:211 Retula	2:263 Piilopirtti
2:107 Pöllölä	2:160 Kiulukallio		

2:108 Metsäkolo	2:161 Enebacken	2:212 Pirjola	2:264 Salmela
2:109 Kiiskiranta	2:162 Lomarinne	2:213 Kesäkoto	2:265 Ekorbo
2:110 Brittebo	2:163 Haitila	2:214 Kotipesä	2:266 Ritvala
2:111 Katve	2:164 Gröna Kvis- ten	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 Män- tyä	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 Snapperlun- da	2:273 Kotiharju
2:118 Seppälä	2:171 Katavikko	2:222 Knapperlun- 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

Lillgårdin kesäkylien varsinainen asutus on pyritty sijoittamaan rantojen läheisyyteen, mutta kuitenkin niin, ettei rakenneta aivan rannoille eikä pelioille. Asutuksen järjestämisessä on pyritty välttämään kaupunkimaisia jäykkyyttä ja ottamaan kaikessa huomioon tonttien ja rakennusten hyvät liittymiset luontoon ja maastoon. Tonttien suuruus on eräs peruskysymyskysymys. Koska aluetta ei viemäribändi, on asumistiheys pidettävä väijänä. Tällöin on kaksi mahdollisuutta: joko tehdä isoja tontteja ja jättää pienet yhteiset alueet tai tehdä pieniä tontteja, jolloin säilyvät runsaat yhteiset metsät ja peltoalueet. Edellinen tapa on liikkumisvapautta rajoittava ja kokonaiskuvan kannalta ikävä. Vaikka asukas näin saisi tontin ohiaseempaan neilomielisintään, ei tämä etu kuitenkaan ole yhtä painava kuin muut tekijät. Tästä syystä onkin Lillgårdin kesäkylien suunnittelussa noudatettu jälkimmäistä linjaa. Yhdyskunnan alueesta maksimissaan neilomielisintään ei voida verrata yksittäisten peltosten hintoihin, koska Lillgårdin kesäkylien alue tarjoaa jokaiselle perheelle oman lähes yhden hehtaarin alueeseen ja suo lisäksi monia yhteisiä etuja ja palveluksia.

Ratkaisussa on esitelty, että jokapäiväistä liikennettä ei ulotettaisi jokaiselle talolle asti. Onhan vielä yleisesti tuntu hieman kävelymäärän kesämököille mentäessä. Palkkoalueilta taloilta johtavia teitä ei tällöin tarvitse rakentaa raskaasti ja näin rauhoitetaan asentojen lähiympäristöä liikenteeltä. Kautti rannatiet on varattu yksinomaan jalkaväijöille.

### Mitä kauppaan kuuluu?

Jokainen tontin ostaja saa tontin lisäksi osakkeen erillisellä yhtiöllä, joka hallitsee Lillgårdin kesäkylien aluetta. Varsinaisena tontin omistajana ovat erikseen oikeudet täysin samantyyppiset kuin kenellä tahansa oman kesäpalstan omistajalla. Hänellä on täysin itsenäinen tontti, joka on merkitty maarekisteriin omalla nimellä ja numerolla. Omistaja on myös oikeutettu milloin tahansa myymään tontin rakennuksineen tai ottamaan sitä vastaan luottoa. Tavallisissa tapauksissa supistuvat tontin omistajan oikeudet yleensä siihen, että isäntä, joka myy palstan tai välittäjä, joka peltoaluetta, säilyttää metsät, pellot, rakennukset ja useimmiten vesialueetkin itsellään. Lillgårdissa ei näin tehdä, vaan kaikki alueet kootaan yhteen ja tätä omaisuutta hoitaa Oy Lillgård Ab. Maan omistus siirtyy tonttien ostajalle. Tulevat Lillgårdin kesäkylien osakkaat omistavat paitsi oman erillisen tonttinsa myös tämän yhtiön osakkeet, joilla he hallitsevat tilaa kokonaisuutena omien hallinnollisten toimintansa avulla.

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 häiritynyt tilanne ennalleen.

### Lomanviettomuodot

Useimpia nykyajan ihmisiä ei pelkkä leikottelu ja toimittomuus tyydytä, vaan loman viettoon liittyy suuri joukko erilaisia harrastuksia uikolmissa, maalla ja merellä, metsissä ja rannoilla. Lillgårdin kesäkyliä suunniteltaessa on tätä näkökohtaa koko ajan pidetty tärkeänä.

### Kalastus

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

### Meri, saaristo

Yhdyskunnan sijainti meren äärellä suo purjehdijoille ja muille merellä liikkujille erittäin parhaat mahdollisuudet reippaan harrastuksensa vasilomoon. Toisaalta antaa vesialue merenlahden perukassa hyvän sataman ja suojaiset vedet soutuvenoilta ja jopa kanooteillaakin liikkuville lapsille. Alueelle on lisäksi suunniteltu tarpeelliset laituritilat sekä telakointi- ja venehuoltoalue laiturialueen välittömässä läheisyydessä.

### Yhteiset rannat

Yhdyskunnan suunnittelussa on eräänä lähtökohdana pidetty yhteisten rakentamattomien rantojen ja luonnollisen maiseman säilyttäminen. Yhdyskunnan asukkailla on tilaisuus valita uinti- ja virkistyspaikkansa oman makunsa sekä aurinko- ja tuulisuhteiden mukaan alueen lähes neljän kilometrin pituiselta rantaviivalta. Näin ovat olosuhteet kesäkylien rannoilla huomattavasti paremmat kuin jos jokainen olisi siirtoutunut omaan pienen rantakolonsa, kuten yleensä on ajan laita. Yhteiset rannat ja metsät suovat myös kesäkylien nuorisolle erinomaiset vapaat temppelykentät.

### Omat metsät

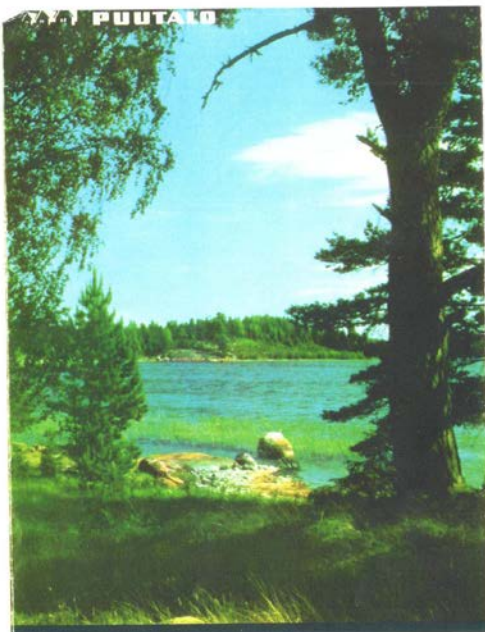
Omat suuret yhteiset metsäalueet on toinen kesäkylien suunnittelun lähtökohdista. Suunnitelma on laadittu siten, että metsät eivät ole pelkästään tonttikasvoja erottavia suoja-alueita. Kesäkylien takamaastossa useiden kymmenien hehtaarin metsälohkot antavat yhdyskunnan asukkaalle oman metsän ja siinä eläimistöä sekä mahdollisuudet lähireikelyyn. Näillä alueilla on myös huomattava taloudellinen merkitys.

### Retkely

Retkelyn kannalta on Lillgårdin kesäkyliä sijainnillaan aivan ihanteellinen, kuten "lähisoutua" kuvaavasta osasta käy ilmi.

### Saunominen

Sauna on meille suomalaisille erityisen tärkeä juuri lomalla. Yhdyskunnan asukkailla on mahdollisuus joko rakentaa sauna omalle tontille asuinrakennuksen yhteyteen tai lunastaa osuus yhteiseen rantaan saunon perheen kanssa.



**SNAPPERTUNAN  
KESÄKYLÄ**  
LILLGÅRD

### Ajatus

Lisääntynyt vapaa-aika on aiheuttanut sopivien loma-aian asuntojen kasvavan kysynnän. Varsinkin Etelä-Suomessa on se kasvanut niin voimakkaasti, että tarkoitukseen sopivien maasuiden hinta on noussut useille ylivoimaisen korkeaksi ja sopivat alueet on etsittävä usein tarkoituksellisesti kauas. Lisan meren lägytty kyyry paikkaan, joka ei suo tilaisuuksia suomalaisten itsestään selvänä pitämien virkistysmahdollisuuksilla.

Myynlyhdytys Puutalo on halunnut omalla osallaan tulla avuksi loma-asunnon hankintavaivauksissa kamppailville ja on tässä tarkoituksessa perustanut Lillgårdin kesäkylien Snappertunan kuntaan meren rannalle Höstränsin niemeen. Kesäkylien alueen suuruus on 163 hehtaaria.

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

Lillgårdin kesäkyliä on loma-aian asumiseen tarkoitettu pieni yhdyskunta, jossa koko luonto, metsät, rannat ja viljeltyt pellot on säilytetty mahdollisimman koskemattomina. Valmiissa yhdyskunnassa tulevat tonttikalat taloihin näkymään maisemassa suhteellisen vähän, sillä esim. rannoille ei tule asuinrakennuksia, vaan niille rakennetaan ainostaan muutama rantasääriryhmä vanhojen rantalaitojen läpään.

Tavanomaiseen kodinaja-asutukseen verrattuna tarjoaa tällainen aian perin loma-kylläksi suunniteltu yhdyskunta asukkaalleen monia etuja: hyvät tieyhdydet, laajat uimarannat, myymälät, sähköistämisen suomat mahdollisuudet, turvallisuuden tunteen sekä mahdollisuudet seurusteluun naapuriperheiden kanssa, jolle seikkale etenkä nykynuorisoo antaa suuren arvon.







### Lähiseutu

Kun oman mökin rakentamispuhat pihatöineen on suoritettu ja ensimmälsten lomakausien ulotuudenviehätys koettu, on lähiseudulla suuri merkitys jatkuvalle viihtyisyydelle. Tässä suhteessa tarjoaa Lillgårdin kesäkytän ympäristö hyvin paljon. Vaikka aluetta ympäröivät lahdet ovat järvimäisen suojaista vehmaine rantolteen, ovat ne meren lahtia, joilta on esteetön pääsy avaralle Suomentahdelle. Ympäröivä maasoutu taas on yllättävässä määrin vielä vanhan hyvän ajan maasoutua. Keskeltä ruotsinkielistä kulttuurialuetta on mitä mielenkiintoisimpia retkeilykohteita, joista mainittakoon Snappertunan kirkonkylän seutu, Raaseporin linna, Fagervikin kartano. Edelleen ovat sopivien automattojen etäläisyydellä Tammissaaren ja Hangon ihastuttavat kaupungit merenrantaravintololteen ja hiekkarantoiheen sekä Fiskarsin, Antskogin ja Pinjaisten vanhat, maataloukselliset tehdasyhdyskunnat.

### Metsien hoidon periaate

Helsingin Metsänhoitolautakunnan johdolla Lillgårdin kesäkytän 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.

Asuntotoiteilla ja niiden välittömässä lähiseisyydessä suositaan hakkuiden yhteydessä mikäli mahdollista puistoon parhaiten sopivia puulajeja, lehtipuita ja mäntyä. Puh-taissa kuusikoissa pyritään parhaimmat yksöt säilyttämään puistopuiksi.

Lillgårdin metsät ovat niin laajat, että osaa niistä voidaan hoitaa puhtaasti metsän-hoidollisin periaattein. Hyvin hoidettu metsä on kauneusarvoltaan verrattavissa puistoon. Oteellinen ero on siinä, että varsinaisessa metsässä mäntyä ja kuusta sääte-tään lehtipuiden kustannuksella. Metsänhoidolliselta kannalta vaaditaan mm., että taimiston ylispuut hakataan. Metsänviljelystä silmällä pitäen ei eräiden vajasuottois-ten ja vailia kauneusarvoja olevien alueiden avohakkausta voida välttää. Nykyiselle metsätaloudelle ovat taimistot tarpeellisia eikä niitä ole syytä väheksyä luonnonpuis-tossakaan. Päinvastoin metsä tuntuu elävimmältä, kun voidaan seurata sen kehitystä taimistosta tukkipuiksi.

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

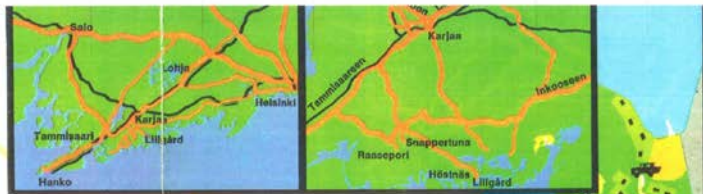
Metsien nykyisessä tilassa johtuen ei niitä voida yhden ainoan toimenpiteen jälkeen saada hyvään kuntoon ja viimeistelytyöt on suoritettava myöhäisimmässä vaiheessa.

MYNTIYHDISTYS PUUTALO Mannerheimintie 9 B Helsinki puhelin 61 701



### Missä on Lillgård?

Lillgård on Snappertunan pitäjässä Hösinäin niemessä. Se on meren rannalla suoraan etelään Karjaan kauppa-lasta ja itään Tammissaaren kaupungista. Helsingistä on sinne maanteitse noin 100 km, mutta lähivuosina, kun Jorvaksen moottoritien jatke valmistuu, lyhenee matka sinne huomattavasti.





## Oy Lillgård Ab

### Utgångsläge

Oy Lillgård Ab är ett fritidsområde i Höstnäs, Snappertuna. Området har 205 tomter på arealer ca 1000-2000m<sup>2</sup> samt gemensamma skogar och stränder. Många av tomterna ligger inom strandområdet.

På området verkar flera brunnsandelslag, men tomterna har även egna brunnar.

Terrängen är bergig med en hel del höjdskillnader. Området ligger invid vattendrag. Fastigheterna är små och detta ställer utmaningar för skyddsavstånd från utmynningarna i vattendragen, till brunnar och gränser.

Området har även fastigheter, där avfallshanteringsystemen är på den nivå som förordningen förutsätter. Därför är gemensamma behandlingssystem för gråa vatten inte nödvändigtvis ett kostnadseffektivt alternativ.

## Alternativ för behandling av avfallsvatten

### Gråa vatten

Gråa vatten som uppstår på fastigheterna kan behandlas antingen i gemensamma jordfilter- eller jordinfiltreringsfält eller fastighetsvis i gråvattenfilter eller egna jordfilter- eller jordinfiltreringsfält. Utmaningen för gemensamma system är den bergiga jorden och höjdskillnaderna. Dessa två faktorer höjer kostnaderna för gemensamma system jämfört med fastighetsvisa.

I gråvattenfiltren finns olika alternativ som leder till kompost eller jordförbättring. Alternativ finns för enbart sommarbruk eller året om användning.

Det behövs alltid en dekompositionsbrunn i anslutning till jordfilter och jordinfiltrering. Brunnen bör tömmas 1-2 ggr per år och föras till kommunens reningsverk för behandling.

Det är inte alltid kostnadseffektivt att bygga stora jordfält för flera fastigheter, men man kan härvidlag minska på antalet utfall. Detta bör beaktas nära strand.

#### Svart avfallsvatten och torrtoalett

Möjliga vattenklosetter kan kopplas till slutet system. Vattnet töms och transporteras bort för rening i kommunens reningsverk.

Alternativet för vattenklosett är torrtoalett. För torrtoalett finns en mängd olika gångbara alternativ för olika lösningar.

#### Sammandrag

På grund av utmanande terrängförhållanden är det kostnadseffektivaste sättet för största delen av fastigheterna att behandla gråa vatten fastighetsvis t.ex. med jordvattenfilter. Behandlingen fastighetsvis ökar dock antalet utfall. Kravet på avstånd till strand, brunnen och gränser och det förutsätter flexibilitet från stadens sida i fråga om avstånd från vissa fastigheter. Då man väljer gråvattenfilter som system minskar det på rörlig tömningslogistik på området i förhållande till dekompositionsbrunnar och jordfilter eller jordinfiltreringsfält.

Vänligen

*Stefan Wasström*

Stefan Wasström  
LVI-ins.