

# **RAASEPORI**

## **LILLGÅRD**

### **RANTA-ASEMAKAAVA**



Maanmittari Oy Öhman  
2015

#### **KÄSITTELYVAIHEET**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 3.5.2012.  
Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 14.4.-16.5.2014.

Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) .....  
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .....

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

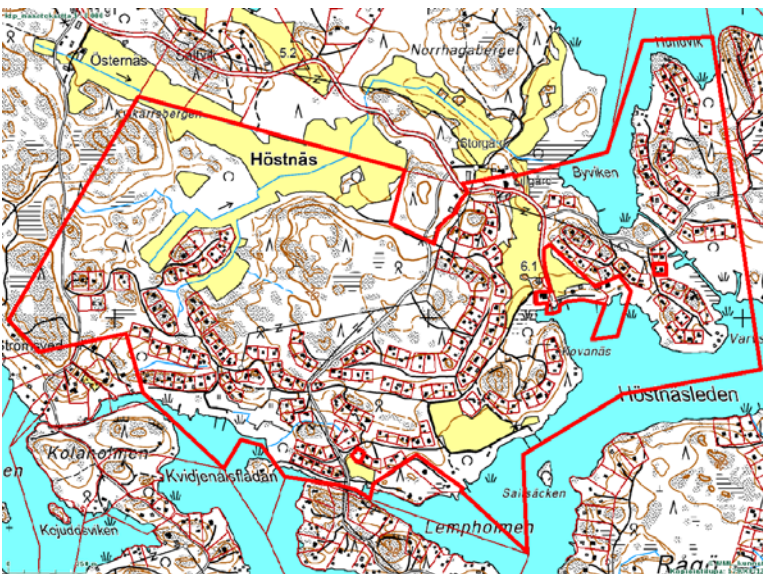
### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää Hönsnäs alueen Lillgårdin 1960-luvulla hyväksytyyn palstoitussuunnitelma-alueen. Alue sijaitsee linnuntietä n. 17 km Tammissaaren keskustasta itään ja n. 12 km Karjaalta etelään. Alueen kokonaismaapinta-ala n. 175 ha ja vesipinta-ala n. 30 ha. Alueen kokonaisrantaviiva suoristettuna on n. 3,5 km.

Lillgårdin ranta-asemakaava-alue käsittää kiinteistön Lillgård RN:o 2:280 (710-458-2-280) sekä yhteensä 202 tonttikiinteistöä. Kiinteistöluettelo on liitteessä 1. Lillgård Oy yhtiön osakkaista vain 3 on jättäytynyt ranta-asemakaavan ulkopuolelle.



Kuva 1. Kaava-alue sijainti.



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus kiinteistöjaotukseen.



Kuva 3. Kaava-alue ilmakuvattuna.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Lillgårdin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Kaava-alueen asutus on muodostunut 1960-luvulla laaditun ja silloisen lääninhallituksen hyväksymän palstoitus suunnitelman perusteella. Alueelle ei ole koskaan laadittu varsinaista entisen rakennuslain tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavaa. Tammisaaren kaupungin itäisen saariston yleiskaavassa alue on osoitettu ranta-**asemakaavoi-tettavaksi** alueeksi. Kaavan tarkoituksena on saattaa alueelle voimaan ranta-asemakaava, jotta alueen maankäyttöä ja rakentamista voidaan toteuttaa lain edellyttämällä tavalla ranta-asemakaavan perusteella.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 3.5.2012.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 14.4.-16.5.2014.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä .....

### 2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 70 korttelialuetta, joissa on **200** loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA) ja **yksi** erillispientalojen rakennuspaikka (AO). Rakennuspaikoista 197 muodostaa vanhan jo rakennetun rakennuspaikan. Kolme vanhan palstoitus suunnitelman mukaista rakennuspaikkaa on rakentamatta. Venevalkamia (LV) osoitetaan yhteensä 13, joista 7 on yhteiskäyttöisiä (LV/yk). Yhteiskäyttöisiä uimarantoja (VV/yk) osoitetaan yhteensä 3. Kaikki muut maa-alueet osoitetaan kaava-alueen yhteiskäyttöiseksi lähivirkistysalueeksi (VL/yk). Lillgårdin kiinteistön vesitilukset osoitetaan pääosin kaavamerkinnällä vesialue (W).

Määräysluonteiset merkinnät

Kaavaa varten tehdyn luontoinventoinnin pohjalta on rajattu 2 osa-alueita, jossa luonto säilytetään (s). Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella oleva Lillgård Oy:n varasto- ja säilytysalue osoitetaan ohjeelliseksi varastoalueeksi (va).

### 2.3 Toteuttaminen

Alue on lähes kokonaan ennestään rakennettu laadittavan kaavan mukaisesti. Pääasiallisesti alue on rakennettu 1970-luvulla.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

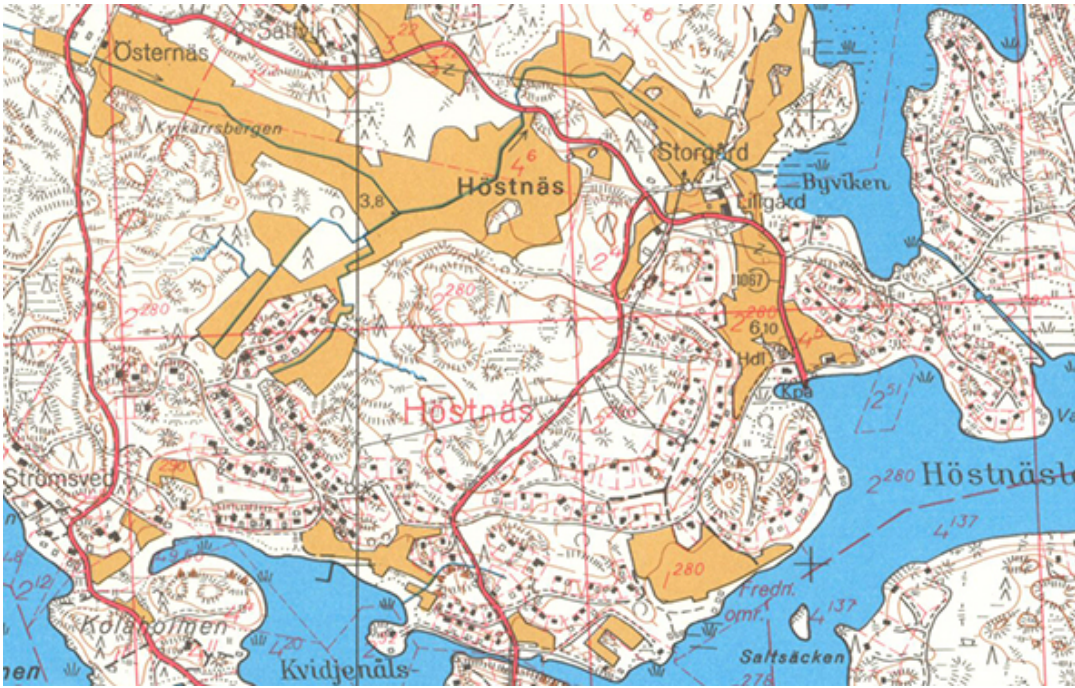
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### *Historiaa*

Alueen palstoitussuunnitelman on laatinut arkkitehti Risto Sammalkorpi. Snappertunan kunnan kunnanvaltuusto omalta osaltaan ja sittemmin lääninhallitus (nyk. ELY-keskus) on hyväksynyt suunnitelman kahdessa vaiheessa 3.3.1965 ja 3.6.1966. Vuonna 1967 kaava-alueen ainoat rakennukset olivat Lillgårdin tilakeskuksen rakennukset sekä muutamat hajallaan olevat ladot. Tilakeskuksen rakennukset ovat säilyneet tähän päivään (AO kortteli).



Kuva 4. Ote vuoden 1967 peruskartasta paljastaa kaava-alueen silloisen asutuksen. Vain Lillgårdin tilakeskuksen rakennukset ja jotkut hajallaan olevat ladot tms. löytyvät kartalta. Vesiyhteyttä Byvikenistä etelään ei ole.



Kuva 5. Vuoden 1982 peruskartasta ilmenee, että alue on lähes kokonaan rakennettu. Myös tieverkosto on lähes sama kuin nykyään. Byvikenistä etelään on avattu kanava.



Kuva 6. Kuvan peruskartta on vuodelta 1990. Viimeisimmät peruskartan tämän version muutokset on täydennetty liilan värisenä päälle painatuksena eräiden tieosuuksien ja rakennusten osalta.

Noin 20 toteutusvuoden ja peruskarttatarcastelun pohjalta voidaan päätellä, ettei alueen maisemassa ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Peltoalueet ovat säilyneet lähes muuttumattomina tähän päivään saakka. Pääosa alueen pelloista pidetäänkin nykyisin auki niittämällä. Alueen rakentuminen ei myöskään ole olennaisesti vaikuttanut rantamaisemaan. Alueella on vahva puusto, joka on varttunut ja pidetty tasapainossa tonttien rakentamisen myötä.

Alueella oli 1970-luvun lopussa avattu kauppa. Kaupan kiinteistön omistaja on Lillgård Oy:n osakas, mutta kiinteistö ei ole mukana ranta-asemakaavassa. Kauppa ei enää ole toiminnassa. Entiseen kaupan rantaan kulkee yleinen maantie, muu tiet ovat yksityisteitä.

Lillgård Oy ylläpitää koko alueen tiestöä ja venevalkamia sekä hoitaa metsät ja maisemat. Kaavassa LV/ym merkinnällä osoitetut venevalkamat ylläpidetään kuitenkin yksityisesti niiden toimesta, joilla on oikeus käyttää ao. valkamia.

Lillgårdin aluetta myytiin 1960-luvun lopusta lähtien myyntiyhdistys Puutalon toimesta siten, että kauppaan kuului tonttimaata, Puutalon rakennus sekä Lillgård Oy:n yksi osake. Myyntiesitteessä oleva kuvaus alueen tulevaisuudesta on tonttien osalta toteutunut lähes täysin. Palstoitus suunnitelman 56 rantasaunasta on kuitenkin rakennettu vain 20. Myös joidenkin venevalkamien ja muiden rantaan tukeutuvien suunnitelmamerkintöjen osalta on suunnitelmasta aikojen saatossa jonkin verran poikettu. Kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa ja kiinteistöinä kiinteistörekisterissä. Kukaan kiinteistönomistaja ei omista yhden osakkeen kiinteistötonttia kohti yhtiöstä Lillgård Oy. Yhtiö ylläpitää Lillgård kiinteistön aluetta rakennuksineen ja laitteineen.

Alueen osoitteisto noudattaa haja-asutusalueiden osoitejärjestelmää. Teiden nimistö on eläin-, lintu- ja kala-aiheinen.



Kuva 7. Kaupungin ylläpitämä alueen osoitekartta.

### Rakennettu ympäristö

Kaikki kaava-alueen tontit kolmea rakennuspaikkaa lukuun ottamatta on rakennettu. Tonttikohtaisten rakennusten syntyhistoriaa ei ole pystytty selvittämään, mutta todennäköisesti suurimmalle osalle tontteja on rakennettu Puutalon myymillä tyyppirakennuksilla. Liitteessä 3 on esimerkki tyyppitalosta, joita rakennettiin Lillgårdin rakentamisen alkutaipaleella. Rakennuskanta alueella on aikojen saatossa muuttunut voimakkaasti. Suurin osa mökeistä on peruskorjattu ja samalla laajennettu. Mökkejä on muutettu saunaksi ja uusia on rakennettu. Rakennuskanta on siten hyvin vaihteleva. Varsinaisia alueelle tyyppillisiä rakennuksia, jotka määrällisesti hallitsisivat alueetta, ei ole. On myös tontteja, joiden rakennukset ovat huonossa kunnossa.

Lillgårdin alkuperäisin tilakeskuksen rakennukset ovat kuitenkin pari talousrakennusta lukuun ottamatta säilyneet. Ne ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Seuraavassa on kuvakokoelma alueen vaihtelevasta rakennuskannasta.



Kuva 8. Lillgårdin tilakeskuksen päärakennus. Kuvassa ELY-keskuksen edustajat ovat tutustumassa kaava-alueeseen.



Kuva 9. Tyypillinen 1970-luvun päärakennus. Rakennus on peruskorjattu.



Kuva 10. Alkuperäiskokoinen päärakennus, jossa terassi on rakennettu päätyratkaisuna.



Kuva 11. Alkuperäiskokoinen päärakennus, jonka edustalla laaja terassi maastoa myötäillen muodostaa viihtyisän oleskelutilan.



Kuva 12. Alkuperäinen veranta on rakennettu huonetilaksi. Varsinaista terassia ei ole.



Kuva 13. Alkuperäisenkokoisia rakennuksia pihapiirimuodostelmassa.





Kuva 14. Talousrakennus, taustalla päärakennus.



Kuva 15. Uusi talousrakennus muodostaa päärakennuksen kanssa suljetun pihapiirin.



Kuva 16. Peruskorjaamaton päärakennus odottaa vuoroaan.



Kuva 17. Eri vuosikymmenten rakennustyyppit sulassa sovussa luonnon helmassa.



Kuva 18. Kokonaan uusi harkkorakenteinen rapattu päärakennus lasitetulla verannalla.



Kuva 19. Uusi hirsirakenteinen päärakennus parviratkaisulla. Veranta osana pääkehikkoa.



Kuva 20. Valmistumaisillaan oleva päärakennus.



Kuva 21. Upouusi piharakennus.



Kuva 22. Tynnyrisauna tuli jossain vaiheessa suomalaiseseen saunakulttuuriin jäädäkseen. Hienosti soviteltu asetelma viityisässä pihapiirissä.

Kuvakokoelma on läpileikkaus alueen rakennuskannasta. Alueen rakennettu ympäristö on monimuotoinen ja yksilöllisistä ratkaisuista koostuva kokonaisuus suomalaisen vapaa-ajan asumiskulttuurin mieltymyksistä. Alue edustaa eri makusuuntausten summa. Lähimaisemassa kukin tontti pihapiiri-

neen muodostaa oman helmensä. Vuosikymmenten saatossa tonttien kasvillisuus puustoinen ja pensaineen muodostaa tonttien suojaisten yksityisyyden siitä huolimatta, että alue on kohtalaiseen tiiviisti rakennettu. Niin päärakennusten kuin piharakennusten tyyli ja värikytket vaihtelevat monipuolisella tavalla ilman, että lähimaisemasta saa sekavaa vaikutusta. Viihtyisyyden kannalta Lillgårdin aluetta voidaan sen aluetehokkuudesta huolimatta pitää ainutlaatuisena.

Alueen tiestö rakennettiin kutakuinkin valmiiksi 1970-luvulla. Vedenkierron parantamiseksi palautettiin niin ikään 1970-luvulla vesiyhteys Byvikenistä etelään. Eri aikakausina Lillgård yhtiö on rakentanut alueelle venevalkamia. Niitä on yhteensä 5 kpl. Suurimmat ovat Lahnatien rannan ja Keskialueen rannan venevalkamat. Lahnatien venevalkamassa on 42 venepaikkaa ja Keskialueen venevalkamassa 44 venepaikkaa. Muut ovat pieniä yhden laiturin valkamia. Yhteensä venepaikkojen määrä on n. 100. Yhtiö on määrävällein ruopannut satamien alueita, viimeksi kesällä 2012. Alueen kiinteistönomistajat/osakkaat pitävät veneensä myös mökkiensä läheisyydessä rannalle vedettynä taikka pienissä laituri-rakennelmissa kiinnitettynä yksitellen tai ryhmissä. Paikoitellen on tehty pieniä ruoppauksia. Alueella on 3 uimarantaa, Byvikenissä sekä Lahnatien ja Keskialueen rantojen venevalkamien yhteydessä. Alueen keskiosan pohjoisreunassa keskellä metsää on alueen varastoalue, joka toimii mm puiden varastoalueena. Alueelta on myös otettu soraa alueen tiestön kunnossapitoon.



Kuva 23. Keskialueen rannan venevalkamaa länsilaiturista itään kuvattuna.



Kuva 24. Keskialueen uimaranta on kuvan edistassa lepikon ja kaislareunan välissä. Taustalla alueen ainoa viljelyksessä oleva peltoalue.



Kuva 25. Lahnatien rannan venevalkaman päälaituri.



Kuva 26. Lahnatien rannan uimaranta.



Kuva 27. Lahnatien rannan venevalkaman itälaituri.

Alueen jätehuoltoa varten on laadittu erillinen jätehuolto-raportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3. Alueen talousjätteet kerätään 3 kohtaan, johon Roskn roll jäteyhtiö on asentanut vastaanottosäiliöt.

*Luonnonympäristö*

Alueen luonnonmaisema on pysynyt lähes muuttumattomana siitä lähtien kun aluetta ryhdyttiin rakentamaan 1960-luvun lopussa. Avonaiset pellot ja niityt on pidetty avoimena. Palstoitusuunnitelma laadittiin aikoinaan siten, ettei pelloille ja niityille osoitettu rakentamista.



Kuva 28. Lahnatien rannasta otettu kuva, jossa avautuu taustametsän asutuksen ja rannan välinen niit-  
tynä pidettävä avoin maisema.



Kuva 29. Tämä kuva on otettu korttelin 18 tontin 1 pihalta merelle päin. Rannassa oikealla on Lahnatien valkama. Kuva on hyvä esimerkki siitä, miten asutus oivallisella tavalla on sijoitettu maastoon. Meri pilkottaa tontille, rantamaisemassa astutus on sopivasti piilossa.



Kuva 30. Korttelin 60 tontista 2 etelään otettu kuva. Korttelin 60 eteläpuolella on laaja kaislikkoalue.



Kuva 31. Lillgårdin tilakeskuksen pihalta koilliseen otettu kuva.



Kuva 32. Korttelin 59 edustan rannasta otettu kuva, jossa näkyy korttelin 38 tontilla 1 oleva rakennus.

Kuvasarja antaa hyvän läpileikkauksen alueen avoimista maisemista, rantamaisemasta ja kohdista, joissa rantaan on rakennettu venevalkamia ja uimarantoja.

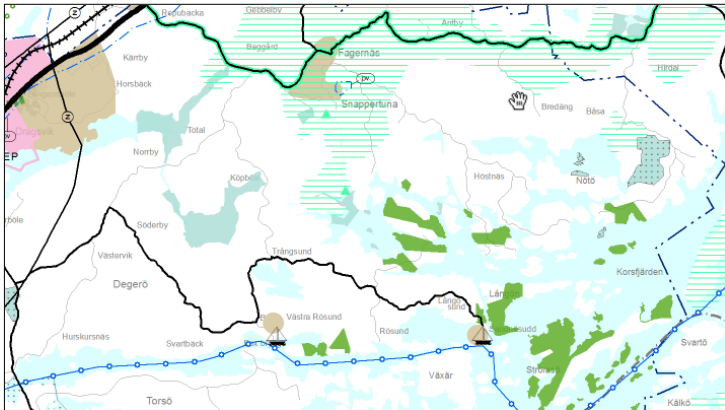
Alueen kaikki metsät hoidetaan puistomaisesti metsätaloussuunnitelmaan perusteella. Kortteleiden lähialueet yhtiö hoitaa asukkaiden toivomusten mukaisesti. Varsinaiset metsäalueet hoidetaan viihtyisinä virkistysalueina yhteistyössä metsäammattilaisten kanssa.

Alueesta on v.2009 laadittu luontoselvitys, Luontoselvitys Oy Lillgård Ab:n alueesta, Acamo Oy Katri Alvesalo-Heikkilä. Luontoselvityksessä kuvataan lähemmin alueen luonto-oloja. Luontoselvitys on erillisenä julkaisuna.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

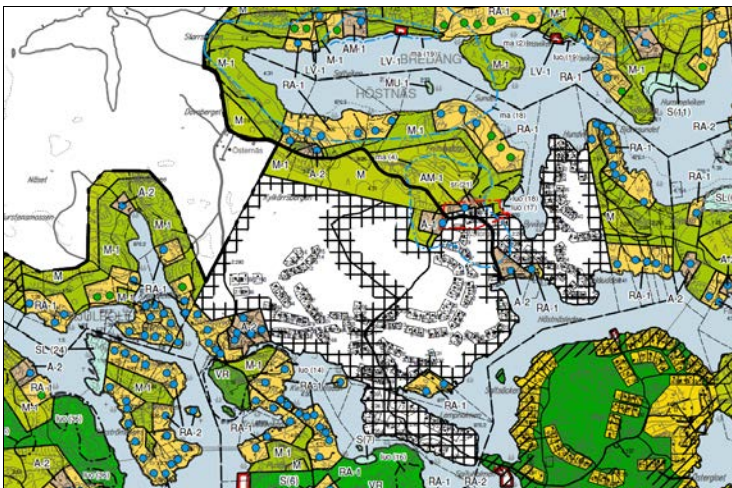
Voimassa olevissa Uudenmaan maakuntakaavoissa, jotka käsittävät varsinaisen maakuntakaavan lisäksi vaihemaakuntakaavat 2 ja luonnosvaiheessa oleva 4, ei ole ranta-asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta.

### 3.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa Tammisaaren Itäisen saariston rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 9.11.2009. Ote yleiskaavasta on osoitettu seuraavassa kuvassa. Alueen maankäyttöä ei ole ratkaistu yleiskaavalla. Aluetta koskee seuraavaa yleiskaavan määräys: Alue, jolle tulee laatia ranta-asemakaava. Varinaisia aluetta koskevia ranta-asemakaavoitusta ohjaavia yleiskaavamerkin-  
töjä tai -määräyksiä ei ole.



Ote rantayleiskaavasta.

### 3.23 Palstoitussuunnitelma

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa. Alue on rakennettu palstoitussuunnitelmaan perustuvan poikkeusluvan nojalla. Palstoitussuunnitelma on hyväksytty lääninhallituksessa (ELY-keskus) kahdessa vaiheessa: 3.3.1965 ja 3.6.1966. Rakennuspaikkoja on 205.





Lillgårdin alueen palstoitussuunnitelma.

### 3.23 Pohjakartta

Kaava-alueelle on laadittu uusi pohjakartta. Kartan on hyväksynyt Raseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty Oy Lillgård Ab:n aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) pidettiin 25.1.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 3.5.2012.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 14.4.-16.5.2014.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä .....

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavan tarkoituksena on saattaa alueelle voimaan ranta-asemakaava, jotta alueen maankäyttöä ja rakentamista voidaan toteuttaa lain edellyttämällä tavalla kaavan perusteella.

Alueen kaavoitukselle asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa seuraavia tavoitteita:

- Alue suunnitellaan vapaa-ajan asutusta varten.
- Ranta-asemakaavalla osoitetaan olemassa olevat rakennuspaikat. Lisäksi selvitetään edellytykset muutamiin uusiin rakennuspaikkoihin, jotka sijoittuisivat kauaksi rannasta.
- Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määritetään siten, että rakennukset täyttävät kooltaan tämän päivän vaatimukset. Rakennuspaikan alustava rakennusoikeustavoite on: vapaa-ajan asunto 100 kerrosala-m<sup>2</sup> ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 kerrosala-m<sup>2</sup>.

- Alkuperäisen palstoitussuunnitelman mukaan alueelle tarvitaan yhteisen rantasaunan lisäksi nuorisokerhotilat.
- Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueen vesi- ja jätehuoltoa koskeva suunnitelma. Suunnitelma osoittaa vedenhankinnan, käymäläratkaisujen periaatteet sekä jätevesien käsittelyn ja johtamisen periaatteet. Yhtiökokous on asettanut tavoitteeksi, että jätevedet hoidetaan tonttikohtaisesti.
- Rakennuspaikkojen ulkopuoliset rannat ja metsät osoitetaan edelleen nykytilanteen mukaisesti rakennuspaikkojen yhteiskäyttöalueeksi.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne

Kaava noudattaa alueelle laadittua ja ympäristöviranomaisten aikanaan hyväksymää palstoitussuunnitelmaa. Uusia tontteja palstoitussuunnitelman mukaisten 205 tontin lisäksi ei osoiteta. Nykytilanteen mukaisesti osoitetaan alueen venevalkamat ja uimarannat. Yhteiskäyttöiselle virkistysalueelle osoitetaan joitakin rakennuksia Lillgård yhtiön osakkaiden yhteiseen käyttöön.

Kaava sijoittuu nimistön osalta alueelle, jossa sovelletaan haja-asutusalueiden osoitejärjestelmää. Orientoitumisen helpottamiseksi on kaavaan sisällytetty nimistönä 6 ranta-alueen nimet kaava-alueella vakiintuneen nimikäytännön mukaisesti.

### 6.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus noudattaa palstoitussuunnitelman mitoitusta. Tonttien kokonaismäärä on sama kuin palstoitussuunnitelmassa lukuun ottamatta kahta palstoitussuunnitelman tonttia, jotka on yhdistetty yhdeksi ranta-asemakaavan tontiksi. Rantasaunojen määrä ranta-asemakaavassa on 24, joista 20 on rakennettu (palstoitussuunnitelmassa rantasaunojen määrä oli 56).

### 6.3 Aluevaraukset

*Erillispientalojen korttelialue, jossa ympäristö säilytetään (AO/s)*

Lillgårdin tilakeskusalue osoitetaan pysyvään asumiseen erillispientalorakennuspaikaksi. Rakennuspaikkaa halkaisee yleinen tie. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 350 kerrosala-m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus, enintään 25 kerrosala-m<sup>2</sup> suuruinen sauna ja talousrakennuksia yhteensä 450 kerrosala-m<sup>2</sup>. Kerrosalat vastaavat olemassa olevaa rakennuskantaa uudistettavaa saunaa lukuun ottamatta. Asuinrakennus, navetta ja navetan yhteydessä oleva liiteri on osoitettu merkinnällä kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr). Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssa tarkoitettua lupaa. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaavaa uudisrakennusta myös sopeuttaa ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

*Loma-asuntojen korttelialue (RA)*

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) määrä on yhteensä 200, joista 197 on ennestään rakennettu. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 927 – 3183 m<sup>2</sup>:n välillä. Tonteista suurin osa on alle 2000 m<sup>2</sup>, 28 kpl yli.

Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- talousrakennuksia enintään 50 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Korttelin 35 rakennuspaikan 1 rakennusten kerrosala saa olla edellä mainittuihin kerrosaloihin nähden kaksinkertainen. Tämä johtuu siitä, että rakennuspaikka on muodostettu kahdesta palstoitussuunnitelman mukaisesta tontista yhdistämällä.

Rakennuspaikoille on osoitettu rakennusalat siten, että lähivirkistysalueen vastaiselle rajalle rakennusraja on 2 metriä ja naapuritontin rajalle 4 metriä. Useassa tapauksessa olemassa olevia rakennuksia on tätä lähempänä rajaa ja tämä on otettu huomioon niin, että rakennusraja noudattaa olemassa olevien rakennusten sijaintia.

Korttelialueiden enimmäiskerros-luku on yksi. Uudisrakentaminen on sopeutettava kulttuuriympäristöön. Rakennusten kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto. Rakennuksen vesikattopinnan ja ulkoseinän ulkopinnan leikkauskohdan keskimääräinen korkeus on 5 m ja harjan 7 m maapinnasta. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta ja väriytyksen hillittyä ja sopeuduttava ympäristöön.

#### *Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue (VL/yk)*

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu enin osa yhtiön omistamista korttelin ulkopuolisista maa-alueista. Alueiden pinta-ala on n. 137 ha. Se on kokonaisuudessaan yhteiskäyttöaluetta (yk). Alueet palvelevat laajasti koko Lillgårdin osakaskunnan virkistystarpeita.

Lähivirkistysalueille on osoitettu rakennusaloja eräitä rakennuksia varten sekä muita erityisvarauksia seuraavasti:

- Yhteensä 23 rantasaunaa, joista 20 on ennestään olemassa. Saunapaikat sijaitsevat 7 ryhmässä. Yhtiö vuokraa osakkaille saunojen rakennusalat määrääjäksi.
- Byvikenin uimarannan itäpuolelle on osoitettu rakennusala enintään 50 kerrosala-m<sup>2</sup>:n kerhorakennusta (ke) varten. Kerhorakennuksen tarkoituksena on palvella alueen kokoontumis- ja muita yhteisöllisiä tarpeita.
- Lillgårdin tilakeskuksen itäpuolella on yhtiön varastona toimiva entinen lato. Rakennus on osoitettu omalla rakennusallalla (ta). Enimmäiskerrosala on 50 m<sup>2</sup>.
- Kaupanrannan yhteyteen on osoitettu rakennusala enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup>:n suuruista kioskirakennusta (k) varten.
- VL-alueen pohjoisosassa on ohjeellinen rajausta yhtiön ja sen osakkaiden tarpeita palvelevaa varastoaluetta (va) varten.
- Alueen tiestö on osoitettu ohjeellisella merkinnällä.
- Pääasiassa rannoille on osoitettu ohjeelliset luontopolut, jotka yhdistävät tieverkoston välisiä rantaosuuksia.

#### *Yhteiskäyttöinen uimaranta (VV/yk)*

Yhteiskäyttöisiä uimarantoja on 3, Byvikenin, Keskialueen ja Lahnantien rantojen uimarannat.

#### *Venevalkama (LV)*

Kaavassa on osoitettu yhteensä 13 venevalkama- aluetta, joista 7 on yhteiskäyttöisiä (LV/yk). venevalkama-alueita. Yhtiön ylläpidettäväksi tarkoitetuista valkamista Kaupanrannan eteläpuolella oleva venevalkama on rakentamatta. Valkama on tarkoitettu suuremmalla syvyyksellä olevien veneiden käyttöön, koska täällä vedensyvyys on suurempi kuin muissa valkamissa. Yhteiskäyttöiset venevalkamamat on osoitettu lähimpien rakennuspaikkojen käyttöön nykytilanteen mukaisesti.

Yhtiön omistamalla rannoilla venevalkamien ulkopuolella on eräitä yksittäisille kiinteistön omistajille kuuluvia omia pieniä laitureita. Pääosa on rakennettu useita vuosikymmeniä sitten. Näitä ei osoiteta kaavaan, koska ne eivät lain mukaan edellytä viranomaislupaa. Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan vain 24 m<sup>2</sup> suuremmat laiturit ja 15 m pidemmät aallonmurtajat, pistolaiturit tai maavallit edellyttävät toimenpidelupaa. Yksityiset laiturit ovat kaavan lähivirkistysalueella. Kaavasta riippumatta laiturit voivat olla paikallaan eikä kaavan perusteella voida edellyttää niiden poistamista. Niiden juridinen asetelma on yksityisluonteinen maanomistajan (yhtiön) ja laiturin omistajan välinen sopimuksenvarainen asia.

#### *Jäte- ja talousvedet*

Alueen talousvedet hankitaan pääasiassa alueellisesti yhteisistä porakaivoista. Joillakin kiinteistöillä on oma porakaivo. Yhteiset kaivot on varustettu pintavesijohdoilla ja ne ovat vain kesäisin käytössä. Tähän tilanteeseen ranta- asemakaava ei aiheuta muutoksia.

Myös jätehuolto hoidetaan lähes poikkeuksetta kiinteistökohtaisesti. Alueella on taannoin poikkeusperustein annettu lupa muutamalle vesikäymälälle umpisäiliöihin. Ranta- asemakaavassa

määrätään, että vesikäymälän asentaminen on kiellettyä.

Jätevesiselvityksessä on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja harmaiden jätevesien käsittelylle.

### *Suojelu*

Ranta-asemakaavaa varten laaditun luontoselvityksen pohjalta on osoitettu kaksi rajausta luonnontilassa säilytettävää arvokasta luontoaluetta varten (s).

### *Vesialue*

Lillgårdin kiinteistön vesialue on merkitty vesialuemerkinnällä (W).

## **7 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **7.1 Yleiset vaikutukset**

#### *Sosiaaliset vaikutukset*

Kaava vahvistaa Lillgårdin alueen luonnetta sellaisena kuin se on syntynyt ja kehittynyt usean vuosikymmenen aikana. Kaavan tuomat ainoat muutokset sosiaalisten vaikutusten kannalta ovat, että tontti-kohtainen asuinrakennuksen enimmäiskerrosala käytännössä kasvaa 80 m<sup>2</sup>:stä 100 m<sup>2</sup>:iin ja että lähivirkistysalueelle osoitetaan rakennusalat kerhohuoneistoa ja kioskia varten. Näin tontinomistajille muodostuu paremmat mahdollisuudet modernisoida loma-asumistaan. Yhteisten rakennusten rakentamisella parannetaan alueen yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä.

#### *Taloudelliset vaikutukset*

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet olemassa olevilla tonteilla paranevat.

#### *Ympäristölliset vaikutukset*

Koko Lillgårdin kaava-alue on käytännössä valmiiksi rakennettu. Kolmea tonttia lukuun ottamatta kaikki tontit on rakennettu. Tiestö on hyväkuntoinen eikä uusia teitä ole tarpeen rakentaa. Kortteleiden väliset alueet hoidetaan puistomaisesti ja varsinaiset metsäalueet hoidetaan metsätaloussuunnitelman mukaisesti pidättäytyen voimakkaista alueen viihtyisyyttä heikentävistä toimenpiteistä. Luontoselvityksessä korostetut luonnon säilyttämisen kannalta tärkeät alueet on osoitettu säilytettäväksi. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemakuvaan, koska alue on valmiiksi rakennettu.

#### *Vaikutukset kulttuuriarvoihin*

Alueella ei ole tietoa muinaisjäänöksistä. Lillgårdin tilakeskuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus sekä sen erilliset rakennukset on merkitty suojeltaviksi.

### **7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 15.3.2015

Sten Öhman  
dipl.ins.

Liitteet

1. Kaava-alueen kiinteistöluettelo.
2. Puutaloyhdistyksen myyntiesite 1960-luvulta.
3. Jätteiden käsittelyselvitys

## 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	

## Liite 2 Myyntiesite



### Ratkaisun perustelut

Liljgårdin kesäkylien varsinainen asutus on pyritty sijoittamaan rantojen lähelykseen, mutta kuitenkin niin, ettei rakenneta aivan rannoille eikä peltoille. Asutuksen järjestyksessä on pyritty välttämään kaupunkomaista jäykkyyttä ja ottamaan kaikessa huomiioon tonttien ja rakennusten hyvä liittyminen luontoon ja maastoon. Tonttien maastuon on eräs peruskysymyksistä. Koska alueelta ei viemäriä ole, 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 ole kuitenkaan ole yhtä parava kuin muut tekijät. Tästä syystä onkin Liljgårdin kesäkylien suunnittelussa noudatettu jälkimmäistä linjaa. Yhdyskunnan alueesta maksettavia nelimetririntaloja ei voida verrata yksittäisten peltolaitojen hintoihin, koska Liljgårdin kesäkylien alue tarjoaa jokaiselle perheelle osuuden lähes yhden hehtaarin alueeseen ja suo lisäksi monia yhteisiä etuja ja palveluksia.

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

### Mitä kauppaan kuuluu?

Jokainen tontin ostaja saa tontin lisäksi osakkeen erillisestä yhtiöstä, joka hallitsee Liljgårdin kesäkylien aluetta. Varsinaisena tontin omistajana ovat asukkaan oikeudet täysin samantyyliä kuin kensillä tahansa oman kesäpaikatan omistajilla. 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 tavallisista tapauksista ei voi palstan tai väittämää, joka palstoitaa, säilyttää metsät, pellot, rakennukset ja osittain vesialueetkin itsöidään. Liljgårdissa ei näin tehdä, vaan kaikki alueet kootaan yhteen ja sitä omaisuutta hoitaa Oy Liljgård Ab. Maan omistus siirtyy tonttien ostajille. Tulevat Liljgårdin kesäkylien 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, metsissä ja rannoilla. Liljgårdin kesäkyliä suunniteltaessa on tätä näkökohtaa koko ajan pidetty tärkeänä.

### Kalastus

Urhollukalastajille lupaa Liljgårdin kesäkyliä paljon. Alueeseen kuuluu rantaviivaa noin 3,5 km ja vesialuetta useita kymmeniä hehtaareja. Järjestyksessä hoidettuna takaa tämä alue yhdyskunnan urheilukalastajille riittävät kalavedet. Myöhemmin yhdyskunnan kasvavassa on lisäksi vesien vuokrauksen 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 vialimoon. Toisaalta saaria vesialue merenlahden perukoissa hyvän sataman ja suojaiset vedet suoluvenontia ja jopa kanoitealakin liikkuville lapsille. Alueella 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 pituisella rantaviivalla. Näin ovat olosuhteet kesäkylien rannoilla huomattavasti paremmat kuin jos jokainen olisi sidottu omaan pieneen rantakalastaansa, kuten yleensä on asian laita. Yhteiset rannat ja metsät suovat myös kesäkylien nuorisolle erinomaiset vapaat lemmelystöpaikat.

### Omat metsät

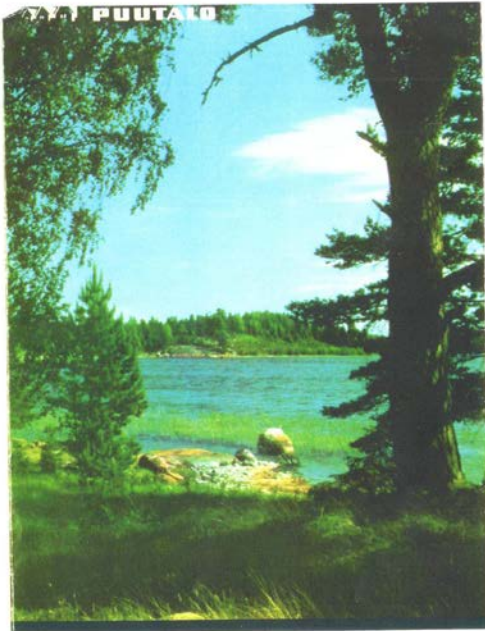
Omat suuret yhteiset metsäalueet on toinen kesäkylien suunnittelun lähtökohdista. Suunnitelma on laadittu siten, että metsät eivät ole pelkkään tonttikastojen erottavia suoja-alueita. Kesäkylien takamaastossa useiden kymmenien hehtaarin metsälohkot antavat yhdyskunnan asukkaalle oman metsän ja sienestysmaat sekä mahdollisuudet lähireikelyyn. 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 koolle 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 kampaileville ja on tässä tarkoituksessa perustanut Lillgårdin kesäkyllän Snappertunan kuntaan meren rannalle Höstnäsän niemeen. Kesäkyllän alueen suuruus on 163 hehtaaria.

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

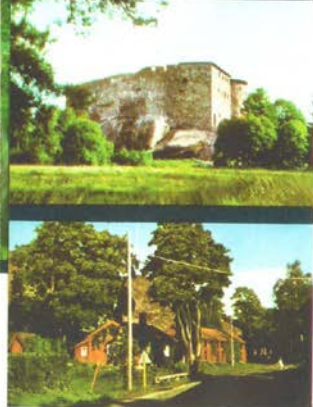
Lillgårdin kesäkyllä on loma-ajan asumiseen tarkoitettu pieni yhdyskunta, jossa koko luonto, metsät, rannat ja viljelty pelti on säilytetty mahdollisimman kokonattomana. Valitessa yhdyskunnassa tulevat tonttikalastus taloon näkymään maisemassa suhteellisen vähän, sillä esim. rannoille ei tule asuinrakennuksia, 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 nykynuorisot 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 rantolleen, ovat ne meren lahtia, joilta on esteetön pääsy avaralle Suomenlahdelle. Ympäröivä maaseutu taas on yllättävässä määrin vielä vanhan hyvän ajan maaseutus. 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 Pinjalsten 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.

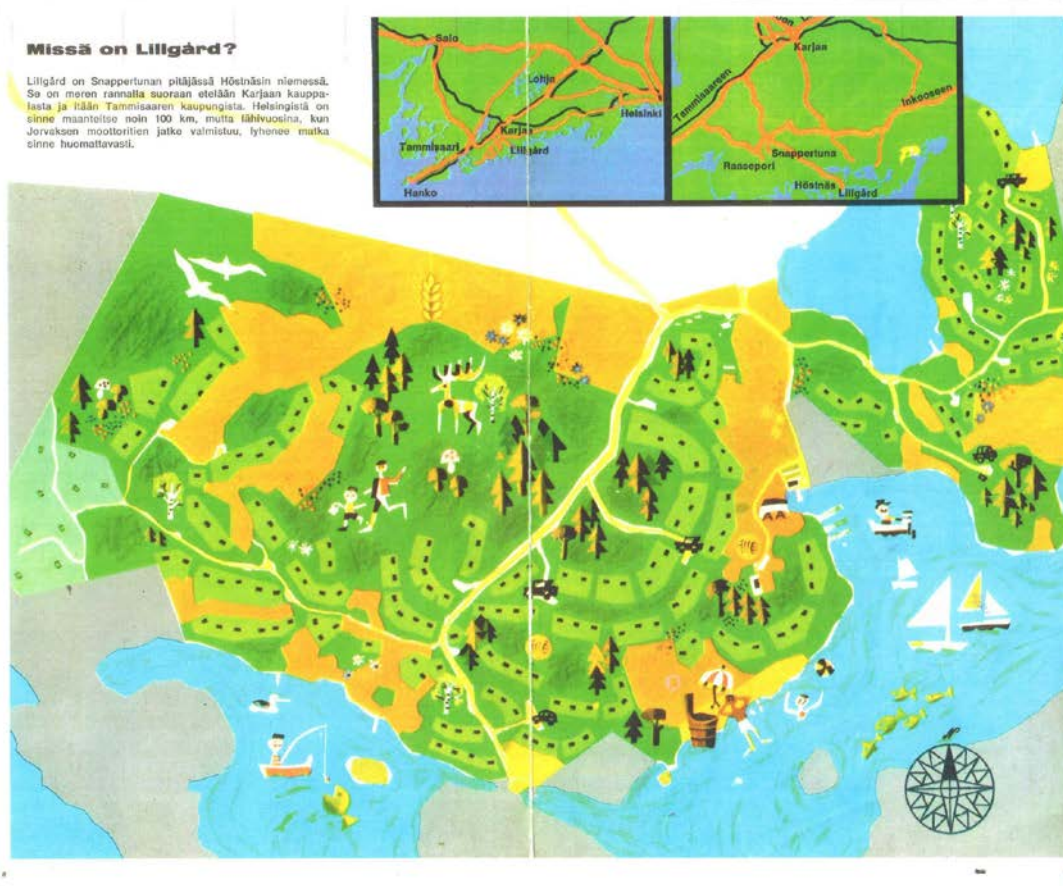
Lillgårdin metsät ovat niin laajat, että osaa niistä voidaan hoitaa puhtaasti metsänhoidollisin periaattein. Hyvin hoidettu metsä on kauneusarvoiltaan verrattavissa puistoon. Oleellinen ero on siinä, että varsinaisessa metsässä mäntyä ja kuusta säästetään lehtipuiston kustannuksella. Metsänhoidolliselta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





Liite 3  
Jätteiden käsittelyselvitys

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 1000-2000m<sup>2</sup> 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 harmaiden 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](mailto:info@wassis.fi)