LOHJA

VAHERMAN KURSSIKESKUKSEN RANTA-ASEMAKAAVA

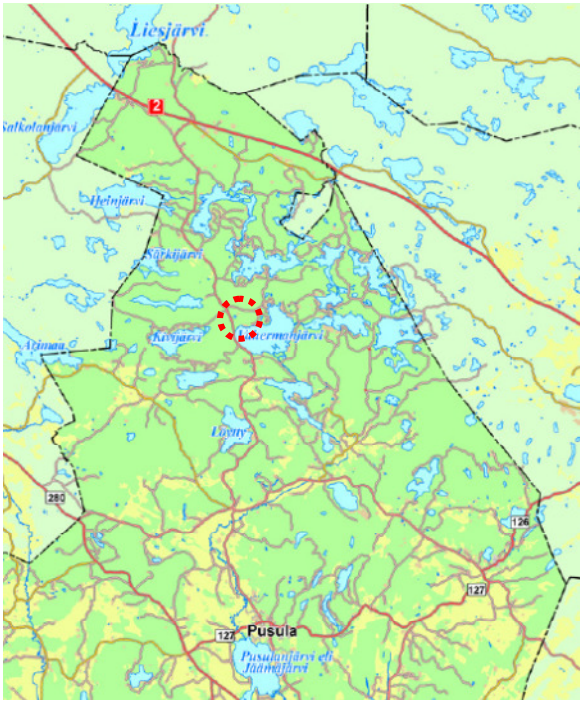
KAAVASELOSTUS

Karttaako Oy
DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7, 48100 Kotka
p. 0400 220082
sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 20.3.2018.
OAS nähtävänä (MRL 63§) 21.3. - 13.4.2018.
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 23.11. - 31.12.2018.
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 4.4. - 8.5.2019.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2019 § 111.

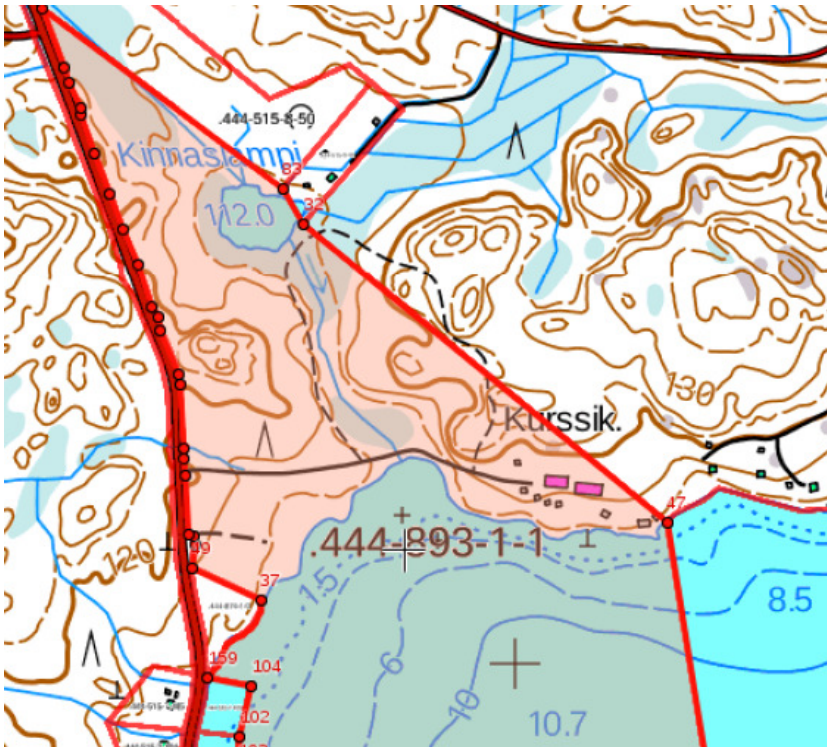
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue kaupungin pohjoisosassa Vahermanjärvellä



Alueen sijainti Lohjan opaskartalla

Kaavoitettava tila seuraavassa kuvassa peruskartalla punaisella. Alueen maapinta-ala on 15,5 ha. Tilaan kuuluvaa vesialuetta Vahermanjärvellä ei kaavoiteta, mutta Kinnaslampi kyllä.



Copyright Maanmittauslaitos

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan eli Metsähallituksen aloitteesta sen jälkeen, kun alueen toiminta kurssikeskuksena ja leirialueena on hiipunut.

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön keskeneräisen yleiskaavan (kohta 2.22) sekä kaupungin osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Alueen tehokkuus pyritään säilyttämään suhteellisen korkeana edellisen maankäyttömuodon (kurssikeskus- ja majoitustoiminta) mukaisesti ja hiipunutta yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä monipuolisten matkailupalvelujen suuntaan.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat rajatuilta osin myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä (perinteinen uimaranta-alue).

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Sijainti ja alue kaupungin pohjoisosassa Vahermanjärvellä 1
1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet 2
2 LÄHTÖKOHDAT 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.11 Luonnonympäristö ja maisema 4
2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset 5
2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys 5
2.12 Maaperä 5
2.13 Pohjavesi 6
2.14 Rakennettu ympäristö 6
2.141 Kulttuuriympäristöt 6
2.142 Muinaisjäännökset 6
2.143 Historiallinen kartta-aineisto 6
2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö 6
2.15 Kunnallistekniikka 8
2.16 Maanomistus 8
2.2 Suunnittelutilanne 8
2.21 Maakuntakaava 8
2.22 Yleiskaava 10
2.23 Asemakaava 10
2.24 Pohjakartta 11
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12
3.1 Kaavan vireille tulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.21 Osalliset 12
3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt 12
3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet 13
3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet 13
3.32 Yleiskaavan asettamat tavoitteet 13
3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet 13
3.4 Tutkitut vaihtoehdot 14
3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 14

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS 15
4.1 Mitoituksen perusteet 15
4.11 Matkailualueiden mitoituksen perusteet 15
4.12 Muunnettu rantaviiva 15
4.13 Emätilatarkastelu 15
4.2 Kaavan mitoitus 16
4.3 Aluevaraukset 17
4.31 Korttelialueet 17
4.311 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 17
4.32 Virkistysalueet 17
4.33 Maa- ja metsätalousalueet 18
4.331 Metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta 18
4.332 Maa- ja metsätalousalue 18
4.36 Liikennealueet ja kulkuyhteydet 18
4.361 Tiet 18
4.362 Pysäköintialueet 18
4.37 Vesialueet 18
5 KAAVAN VAIKUTUKSET 19
5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan 19
5.2 Luontoarvot ja maisema 19
5.3 Vesihuolto 19
5.4 Liikenteelliset vaikutukset 20
5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen 20
5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu 20
5.7 Sosiaaliset vaikutukset 21
5.8 Taloudelliset vaikutukset 21
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 22

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2018 (päivitetty 2.10.2018)
2. Muistio työneuvottelusta 16.8.2018
3. Muinaisjäännösinventointi 25.1.2018 (Mikroliitti Oy)
4. Luontoselvitysraportti 7.10.2018 (Jouko Sipari Tmi)
5. Ranta-asemakaavan seurantalomake
6. Vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen
7. Vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Maastotarkastelut mm. maiseman osalta on suoritettu toukokuussa ja elokuussa 2018. Kurssikeskuksen ulkopuolinen osa tilasta on talousmetsää, jolla on tehty melko mittavia avohakkuitakin syksyn 2017 aikana (Kinnaslammen ja kurssikeskuksen tien välisellä alueella).

Etelärannasta kulkee polku pohjoiseen taustalla näkyvän aukon reunalla (vas.). Suunnittelualueen itäisissä keskiosissa on suoritettu laajoja harvennushakkuitakin (oik.)

Leirikeskukselta pohjoiseen sijaitsee noin 20 metriä korkea mäkialue (vas.), jolta on näkymät sekä pohjoiseen metsään että etelään järvelle. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kinnaslampi (oik.) joka sijaitsee hakkuualueen pohjois-/koillispuolella.

Suunnittelualueen lounaisranta/ vanha leirintäalue (vas.) on ollut viime aikoina yleisessä käytössä ja siellä säilytetään luvatta muun muassa veneitä (oik.)

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

"Vahermanjärvi on 200 ha suuruinen, lähes 20 metriä syvä järvi ja se sijaitsee Tarkkelanjärven vesistöalueella. Järven keskisyvyys (8,4 m) on maamme järvien keskisyvyyttä suurempi. Vahermanjärven veden laatua on tutkittu ensimmäisen kerran vuonna 1964. 90-luvulta lähtien vesinäytteitä on otettu säännöllisesti parin vuoden välein. Kokonaisfosforipitoisuus osoittaa järven olevan luonteeltaan karu, veden happipitoisuus on säilynyt hyvänä ja näkösyvyys on ollut keskimäärin 3,5 metriä.
Järveen kohdistuva kuormitus lienee varsin vähäistä. Rannoilla on paikoitellen melko tiheästi kesämökkejä, joilta saattaa tulla jonkin verran kuormitusta järveen. Lähivaluma-alueella ei ole peltoja. Järven tilaa on hyvä seurata säännöllisesti jatkossakin, myös kalakannan perusselvitys olisi tarpeen.
Uudenmaan ympäristökeskuksen pintavesien ekologisen luokituksen mukaan Vahermanjärven tila on erinomainen." *Vesientila.fi (LUVY ry) 1.2.2018.*

2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

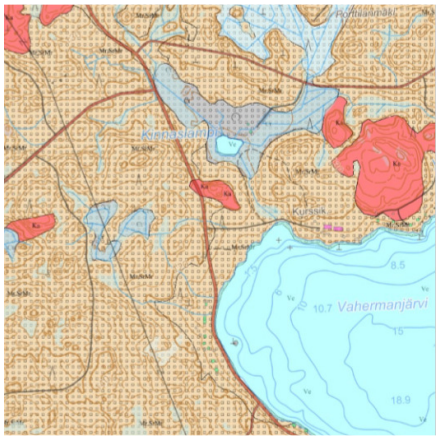
Luontoselvityksiä oli tarpeen täydentää keväällä - kesällä 2018 tehdyllä selvityksellä liitooravan sekä kasvillisuuden ja linnuston osalta. Selvityksen teki FM Jouko Sipari (ks. liite 4).

Selvityksen tiivistelmän mukaan suunnittelualueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä tai muita luontoarvoja, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Kinnaslammen laskuojaan tulisi tehdä kaksi saostusallasta laskuojan humuspitoisille vesille Vahermanjärven humus- ja ravinnerasituksen vähentämiseksi. Suunnittelualueen eteläosan sedimenttirantojen mahdollisessa rakentamisessa ja käytössä tulisi huomioida rantojen eroosioherkkyys.

Lisäksi todetaan, että laskuojan luona olevan lahden mataluuden ja kivikkoisuuden vuoksi alue ei sovellu rantarakentamiseen erityisen hyvin. Lisäksi lahden kivillä pesii pieni kalalokkikolonia (laji ei ole uhanalainen). Em. syistä lahden alue olisi hyvä jättää nykytilaansa.

2.12 Maaperä

Ote Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartasta (tarkemmin https://karttapalvelu.lohja.fi/):



Alue on pääosin hiekka- ja soramoreenia (vaaleanruskea). Keskiosassa on kalliomaaperää (punainen) ja Kinnaslammen ympäristössä myös saraturvetta (vaaleanvioletti).

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristöt

Rakennettu ympäristö, maiseman arvot ja alueen rakennuskanta on selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön arvoja alueella ei ole.

2.142 Muinaisjäännökset

Kaavahanketta varten kaavoittaja on teettänyt alueen arkeologisen selvityksen, joka sisältää runsaasti historiallisia karttoja ja kuvamateriaalia. Selvitys kulkee kaavaselostuksen liitteenä 3 koko prosessin ajan (Lohja, Vahermanjärven ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliitti Oy). Alueelta ei löydetty yhtään esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäännöstä.

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Kaavan liitteenä 3 on muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy), joka sisältää historiallista kartta-aineistoa. Muinaisjäännösinventoinnista löytyy karttoja muun muassa ns. Kuninkaankartasta v.1796-1805, Pitäjänkartasta v. 1842, Senaatinkartasta v. 1875 ja peruskartasta v. 1960 ja 1980.

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kaavoitettavan alueen maapinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan n. 15,5 ha. Maanomistajan teettämän kaavoituksen esiselvityksen mukaan tavoitteet ja kurssikeskuksen nykyinen rakennuskanta ovat seuraavat:

Tavoite:

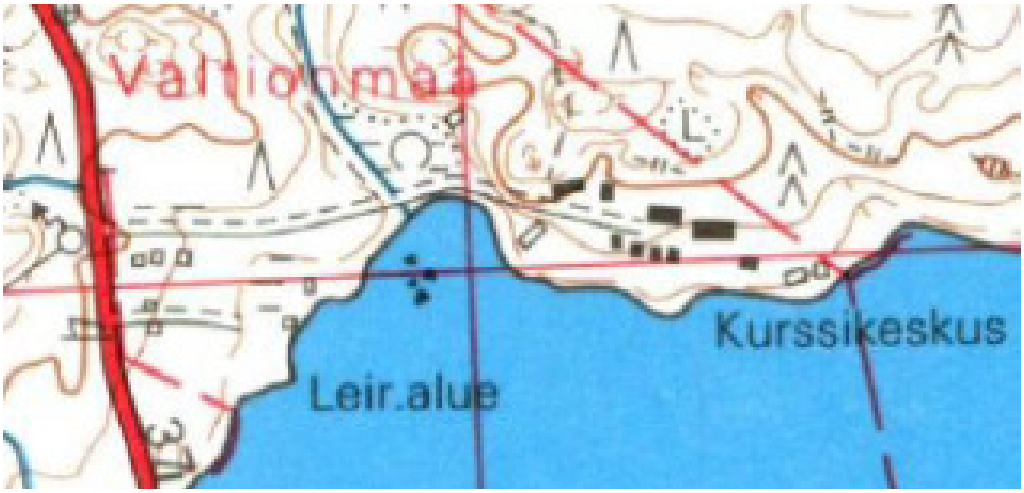
Kaavatyön tavoitteena on tarkastella ranta-alueen matkailupalvelujen ja virkistyskäytön kehittämistä.

Rakennukset:

	Päärakennus	Majoitusrakennus	Mökit (6 kpl)	Varasto	Rantasauna
Rak.vuosi	1972	1974	1970	1972	1970
Pinta-ala *	333 m2	286 m2/310 m2	30 m2/kpl	30 m2/25 m2	84 m2/72 m2
Runko	Puu	Puu	Puu	Puu	Puu
Julkisivu	Puu	Puu	Puu	Puu	Puu
Vesikate	Pelti	Huopa	Huopa	Huopa	Huopa
Lämmitys	Suorasähkö, osittain öljylämmitys	Suorasähkö, osittain öljylämmitys	Suorasähkö	Ei	Suorasähkö
Sähköt	on	on	on	ei	on
WC	on	ei	ei	ei	ei
Kerrosluku	1	1	1	1	1

Kohteessa sijaitsee huonokuntoisia rakennuksia. Rakennukset eivät sovellu enää kunnostettavaksi, *vaan ne tulee purettavaksi.*

Ennen viimeisintä purkuvaihetta rakennuskannan yhteismäärä oli noin 950 kerrosneliömetriä, mikä näkyy myös tuoreesta pohjakartasta. Vanhan peruskartan ja suunnistuskartan pohjalta on laskettu, että aikoinaan leirintäalueenkin ollessa toiminnassa **yhteenlaskettu määrä oli noin 2000** kerrosneliömetriä koko alueella:

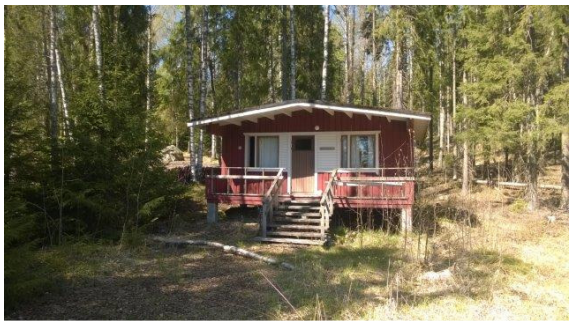


Vanhan leirialueen rakennuksia tilan länsirannalta sekä kurssikeskuksen länsireunaa on jo purettu ja ympäristö siivottu, joitakin pieniä varastoja tai uimakoppeja on vielä maastossa. Elokuussa 2018 päärakennusten purkaminen kurssikeskuksen alueella oli parhaillaan käynnissä. Luultavasti muutamia mökkejä jätetään toistaiseksi paikoilleen.

Alueen itäisessä kulmassa on saunarakennus ja nuotiopaikka (vas.). Saunalta on komeat maisemat järvelle (oik.)

Kaksi vanhaa leirikeskuksen päärakennusta sijaitsivat tien laidassa (vas. ja oik.)

Elokuussa 2018 rakennusten purkutyöt olivat parhaillaan käynnissä.



Alueen länsilaidan mökit on purettu, mutta idän puolella niitä on muutama jäljellä (vas. ja oik.)

2.15 Kunnallistekniikka

Alueen lähistöllä ei toistaiseksi kulje kunnallisia tai vesiosuuskunnan viemäreitä, joihin pystyisi järkevästi liittymään. Lähin kulkee useiden kilometrien päässä. Alueella on toteutettava kiinteistökohtainen vesihuoltoratkaisu ja jätteiden käsittely.

2.16 Maanomistus

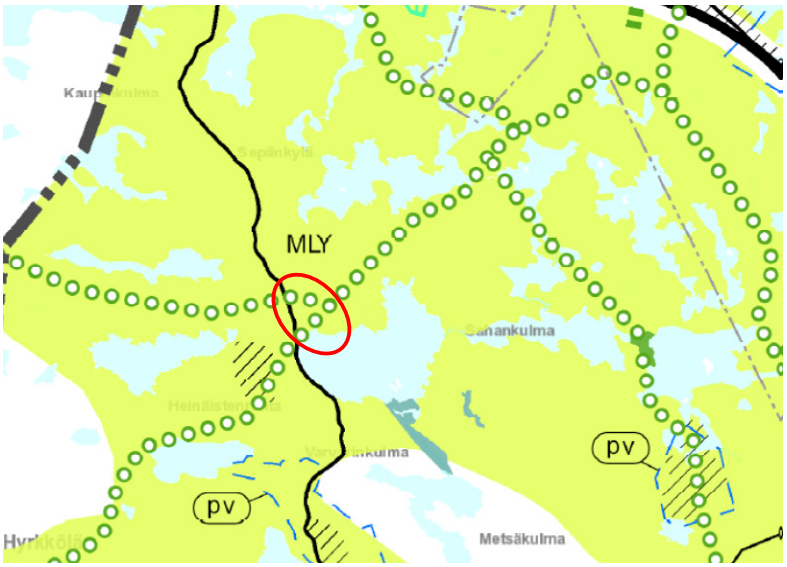
Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tila eli Nummi-Pusulan Valtionmaa 444-893-1-1, omistaja Suomen valtio/ Metsähallitus.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto. Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja; Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavayhdistelmässä suoranaisia tätä ranta-asemakaava-aluetta (seuraavalla sivulla kartassa likimääräisesti osoitettu punainen alue) koskettavia merkintöjä ovat:

- MLY, Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
- Ulkoilureitti (vihreät pallot)
- Yhdystie Kärkölästä Pusulaan (musta viiva)



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Laaja MLY merkintä on peräisin 1. vaihemaakuntakaavasta (Korkein hallinto-oikeus 8.10.2012):

Merkinnän kuvaus
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat maakunnan ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, haja-asutusluonteiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Suunnittelumääräys
Alueen suunnittelussa on turvattava metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä on turvattava välttämällä alueen pirstomista muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaisia, pysyviä tai pitkäkestoisia liikkumisesteitä. MLY-alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava ekologisten yhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.

Ulkoilureitti (Uudenmaan maakuntakaava (YM 2006)):

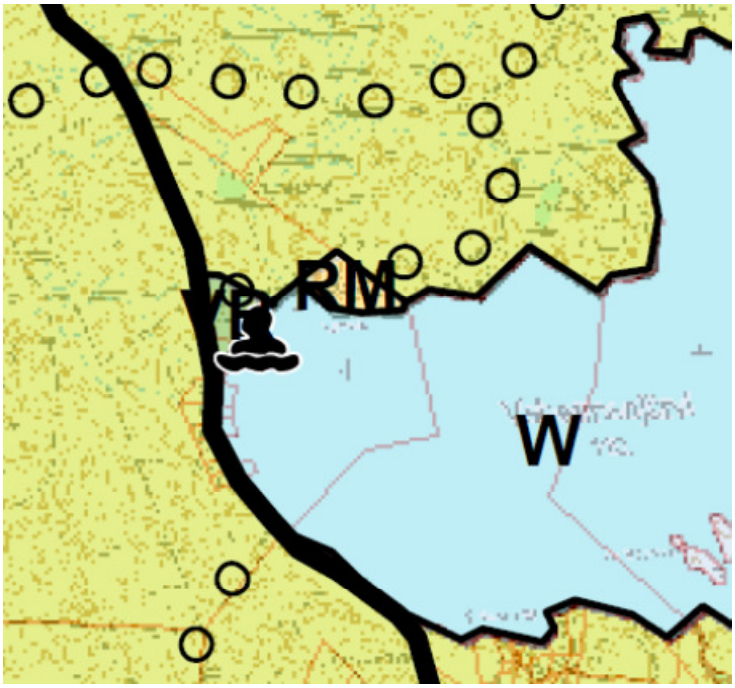
Merkinnän kuvaus
Merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen alueiden, luonnonsuojelualueiden ja virkistysalueiden ulkopuoliset maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ulkoilureitit. Merkintä on ohjeellinen ja linjaus osoittaa ensisijaisesti yhteystarpeen. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Suunnittelumääräys
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia. Taajamissa ja virkistysalueilla ulkoilureitit on johdettava alueiden sisäisille ulkoilun ja kevyen liikenteen väylille.

Vireillä on uusi maakuntakaava, Uusimaa 2015-kaava, joka laaditaan ns. kokonaiskaavana ja aikaisempia maakuntakaavoja strategisempana. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Siinä suunnittelualuetta koskee edelleen MLY-merkintä suunnittelumääräyksineen. Ulkoilureitin merkinnästä ollaan luopumassa. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä.

2.22 Yleiskaava

Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksen aineistoa vuodelta 2012 voidaan hyödyntää kaavatyön aikana, vaikka yleiskaavaa ei ole hyväksytty ja prosessi keskeytettiin kuntaliitosten myötä.



Ote yleiskaavaehdotuksesta

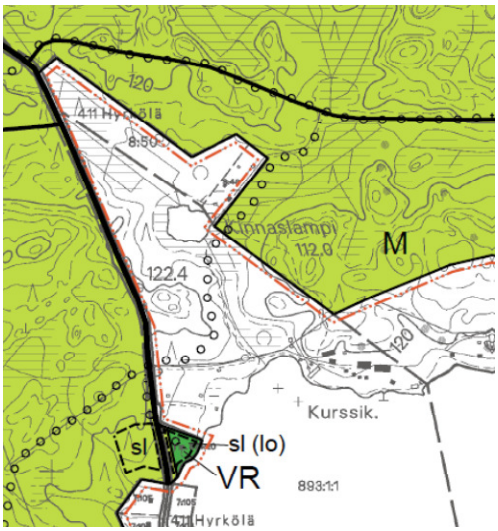
RM **Matkailupalveluiden alue.**
Alueelle voidaan sijoittaa matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, hotelleja ja muita matkailua palvelevia toimintoja. Uudisrakennukset pitää sovittaa huolellisesti maisemaan.

VR **Retkeily- ja ulkoilualue.**
Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä, yleistä virkistystoimintaa ja leiriytymistoimintaa palvelevia yksittäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Uudisrakennukset pitää sovittaa huolellisesti maisemaan.

Yleiskaavaehdotuksen pääkäyttömuodot on esitelty edellä, VR-alue ulottuu myös eteläisen naapuritilan puolelle. Lisäksi alueelle on osoitettu uimaranta sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

2.23 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Nyt suunniteltavan tilan naapurina on pääosin Someron yhteismetsä, joka on laadituttanut useita ranta-asemakaavoja omistamilleen mailleen. Viimeisin kaavamuutos kumottiin Kivijärven ja Särkijärven uusien rakennuspaikkojen osalta (KHO 10.4.2015, 919/2015). Muilta osin laajat metsätalousalueet merkintöineen jäivät voimaan:



Nummi-Pusulan kunnanvaltuuston 23.4.2012 § 14 tekemällä päätöksellä hyväksyttiin edellä esitetty Someron yhteismetsän ranta-asemakaavan muutos (KHO päätös 10.4.2015, 919/2015). Huomion arvoisinta nyt käsiteltävän hankkeen kannalta ovat eteläisen rajan läheisyydessä olevat merkinnät:

VR	Yleinen virkistysalue. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita. Alue jää nykyisen maanomistajan omistukseen, alueen toteutus tapahtuu kunnan ja maanomistajan sopimuksella
sl (lo)	Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalue. Metsänhoidossa on huomioitava lajin suojelusta annetut määräykset ja ohjeet.

Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee em. kaavassa ennakoivasti jo nyt käsiteltävän alueen läpi (informatiivinen merkintä). Yhtenäisen kokonaisuuden vuoksi nyt käsiteltävässä kaavassa on perusteltua käyttää joitakin samoja kaavamerkintöjä naapuritilan kanssa.

Kurssikeskuksen itäpuolelle yhteismetsä on myös laadituttanut ranta-asemakaavoja jo 1970-luvulla. Kurssikeskuksen lähistö on retkeily- ja leiriytymisaluetta (RR) sekä puistoaluetta (P). Aluetta on käytetty tavanomaisena metsätalousalueena. Ote 12.2.1979 vahvistetusta kaavasta:

2.24 Pohjakartta

Hanketta varten laadittu uusi pohjakartta on hyväksytty kaupungilla 6.2.2019.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulokuulutus tehtiin samassa yhteydessä kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville (20.3.2018).

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ennen muuta:

Maanomistajat ja asukkaat
- Alueen sekä naapuruston maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin toimialat
- Rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Ympäristönsuojelu
- Kaupunkisisällöt /matkailu
- Lohjan liikuntakeskus Oy

Valtion viranomaiset
- Uudenmaan ELY- keskus
- Museoviraston arkeologian osasto

Muut yhteisöt
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Pusulan aluetoimikunta
- Kärkölän kyläyhdistys
- Sähkö- ja puhelinyhdistykset
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 21.3. – 13.4.2018 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina sekä kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

OAS:man nähtävilläolon jälkeen maanomistajan aloitteesta järjestettiin kaavahanketta koskeva toinen työneuvottelu 16.8.2018 (ks. muistio liitteenä).

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä - asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Keskeneräisen yleiskaavan suuntaviivoja pyritään noudattamaan ja tarkentamaan kaavatyön aikana.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan eli Metsähallituksen aloitteesta sen jälkeen, kun alueen toiminta kurssikeskuksena ja leirialueena on hiipunut.

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön keskeneräisen yleiskaavan (kohta 2.22) sekä kaupungin osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Alueen tehokkuus pyritään säilyttämään suhteellisen korkeana edellisen maankäyttömuodon (kurssikeskus- ja majoitustoiminta) mukaisesti ja hiipunutta yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä monipuolisten matkailupalvelujen suuntaan.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat rajatuilta osin myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä. Yhdessä naapuritilan kanssa alueelle saa muodostettua merkittävän yleisen virkistysalueen.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Maastotarkasteluiden perusteella rakentamisen sijoittelua koko tilan alueella on luonnosteltu useasta eri näkökulmasta. Nyt kaavaehdotuksena esitetty vaihtoehto valittiin kuitenkin melko nopeasti, eli rakentamista pyritään jatkossakin sijoittamaan alueille jotka ovat jo perinteisesti olleet yhteisrantaisen rakentamisen piirissä. Ratkaisu kunnioittaa alueelle tehtyä luontoselvitystä, maaston rakentamisolosuhteita sekä tilan eteläosaan jo levittäytynyttä (toistaiseksi luvatonta) yleistä virkistyskäyttöä.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä. Viranomaislausunnot (7 kpl) pyrittiin ottamaan huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

Seuraavaksi kaavaluonnos asetettiin nähtäville kaavoittajan toimesta yhteistyössä kaupungin kanssa ja siitä pyydettiin myös viranomaislausunnot (23.11. - 31.12.2018). Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana kymmenen viranomaislausuntoa, ei huomautuksia. Mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista liitteenä 6. Ehdotusvaiheen (4.4. - 8.5.2019) vastineet liitteenä 7.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Matkailualueiden mitoituksen perusteet

Alue suunnitellaan entisen jo vuosikymmeniä jatkuneen maankäyttömuotonsa, keskeneräisen yleiskaavan ja kaupungin antamien suuntaviivojen perusteella pääosin loma- ja matkailukäyttöön. Kysymyksessä on elinkeinohanke.

Oikeuskäytäntö osoittaa selkeästi, että elinkeinohankkeiden osalta kaavassa voidaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin tavanomaisille loma-asuntoalueille. KHO totesi jälleen kerran tämän periaatteen, kun se päätöksellään 24.9.2012 kumosi Lohjan Vohloisten aluetta koskevan ranta-asemakaavan hyväksymispäätöksen: ”Maankäyttö- ja rakennuslaki sallii sen, että eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta. Kun otetaan huomioon kaavassa ranta-alueiden korttelialueille osoitettu käyttötarkoitus, kaavaa ei ole pidettävä lainvastaisena yksinomaan sillä perusteella, että kaava-alueelle on osoitettu enemmän rakentamista kuin ympäröiville tavanomaisen loma-asumisen alueille.”

4.12 Muunnettu rantaviiva

Lohjalla ei ole vakiintunutta käytäntöä mitoituksen perusteena käytettävän muunnetun rantaviivan mittaustavasta. Tässä kaavassa rantaviivan mittaustavalla ei ole oleellista merkitystä, koska kaavan mitoitus on elinkeinoperusteinen (kohta 4.11). Muunnettu rantaviiva on siitä huolimatta mitattu seuraavasti:

Rannan mutkat
Rantaviiva mitataan noin 50 metrin murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.
Niemet, kannakset
Kapeissa niemissä ja kannaksissa luonnonolot rajoittavat rakentamista.
- 50 m kapeammissa rantaviivaan luetaan vain kanta
- 50 - 100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %
- 100 - 150 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 75 %.

Kapeat lahdet, salmet ja joet
Vastarannan läheisyys rajoittaa rantarakentamista.
- 100 m kapeammissa rantaviivaan luetaan 50 %
- 100 - 150 m leveissä rantaviivaan luetaan 75 %.

Kaava-alueen suoraviivaisesti mitatun rantaviivan pituus on 880 m ja edellä esitetyn mallin mukaan muunnettu pituus on 695 m.

4.13 Emätilatarkastelu

Kaavoituksen yhteydessä on yleensä tarpeen selvittää emätilasta vuoden 1959 jälkeen muodostetut ranta-alueen rantarakennuspaikat ja kiinteistönmuodostus siinä tarkoituksessa, että voidaan osoittaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kyseinen valtionmaa on rekisteröity jo vuonna 1883, mutta se sai uuden rekisterinumeron vuoden 2013 kuntaliitoksen yhteydessä. Kyseisestä emätilasta ei ole erotettu lainkaan kaavoituksessa huomioitavia ns. rasittavia rantarakennuspaikkoja. Ainoat lohkomiset (4 kpl) ovat tapahtuneet

vuonna 2004, jolloin kyseisestä emätilasta erotettiin pieniä vesialueita järven länsirannan tien takana oleviin rakennuspaikkoihin (ilmeisesti laiturin rakentamista varten).

Tilalle ei ole myöskään merkitty rasitteita kiinteistörekisteriin.

Käsillä olevassa kaavassa on kysymys elinkeinohankkeesta, jossa kohdassa 4.11 esitetyn mukaisesti noudatetaan elinkeinohankkeen mitoitusperusteita. Emätilaperiaatetta ei vastaavissa suunnittelukohteissa ole pääsääntöisesti sovellettu.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15,5 ha ja kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella hieman korkeampi eli 16,4 ha. Peruskartasta mitattu todellinen rantaviiva on 880 m (Vahermanjärvi 620 m). Tilastolomake on selostusosan liitteenä 5.

Ranta-asemakaavan rantaviiva ja maapinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	m	%	ha	%
RM	420	47,7	3,27	19,95
VR	65	7,4	0,63	3,84
M	0		10,83	66,08
MU	395	44,9	1,66	10,13
MAA-ALUE YHTEENSÄ	880	100,0	16,39	100,00
W (vesialue)			0,55	

Korttelialueiden (3,3 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 20 %.

RM-korttelit muodostavat kaksi eri tyyppistä aluetta, jotka poikkeavat toisistaan lähinnä jäljellä olevan rakennuskannan ja rakentamisen tehokkuuden perusteella:

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Aluevaraus	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Rakentamistehokkuus e=
RM/1	25859	1000	0,04
RM/2	6873	850	0,12
MU	16573	20	0,00
YHTEENSÄ		1870	

Taulukko osoittaa, että RM-alueiden rakentamistehokkuus jää niin alhaiseksi, että korttelialueille jää runsaasti myös vapaa-aluetta. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin alhaiseksi (0,01). Vahermanjärven vapaaksi jäävän rantaviivan osuus prosentteina on 34, mikä sisältää yleiseen käyttöön varatun virkistysalueen. Kinnaslammen ranta jää yhtä ulkoilua palvelevan rakennuksen rakennusoikutta lukuun ottamatta vapaaksi (alueelle voi sijoittaa esim. taukotuvan).

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Kaavassa on kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Niistä suuremmassa RM 1 korttelissa (idässä) on yhteensä 1000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta ja pienemmässä RM 2 korttelissa yhteensä 850 kerrosneliömetriä. Suurempi RM 1 kortteli on entisen kurssikeskuksen aluetta, josta puretaan parhaillaan pois vanhaa rakennuskantaa. Pienemmän RM 2 korttelin alue on tällä hetkellä rakentamatonta maastoa lukuun ottamatta pientä käymälää ja uimakoppeja (leirintäalueen jäänteet).

Rakennusten sijaintia ohjataan sitovilla rakennusaloilla sekä ohjeellisilla uusilla rakennuspaikoilla siten, että hyödynnetään korttelien parhaiten rakentamiseen soveltuvia alueita. Rantojen alavat osuudet ja maisemallisesti tärkeimmät kohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Rakennusoikeus ja enimmäiskerrosluku on osoitettu rakennusaloittain. Molemmissa kortteleissa on erilliset saunojen rakennusalat. Alueille on osoitettu kaksi ohjeellista pysäköimispaikkaa likimain nykyisten pysäköintialueiden mukaisille alueille. Lisäksi kaava määrää seuraavaa:

Rakennusten enimmäismäärä kullakin korttelialueella on 10 ja yhden rakennuksen enimmäiskoko 500 kerrosalaneliömetriä.

Kullakin korttelialueella on noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. RM- alueilla sallitaan enintään kahden laiturin rakentaminen.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeudella +111,66 (N2000).

Lisäksi on muistettava, että hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Vahermanjärven veden laatu).

Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Kiinteistöillä tule olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti. Käsittelemättömien hulevesien johtaminen järveen on kielletty.

4.32 Virkistysalueet

Kaavassa on yksi retkeilyyn ja ulkoiluun suunnattu Yleinen virkistysalue (VR). Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita.

VR- ja MU-alueilla maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (MRL 128§).

4.33 Maa- ja metsätalousalueet

4.331 Metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

RM- ja VR-alueiden väliin sekä Kinnaslammen rannalle jää MU-alueita 3 kpl eli Metsätalousalueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Metsätaloustoimien osalta on huomioitava rantamaisemalliset seikat sekä RM-korttelien läheisyys ja niiden ulkoilun ohjaamistarpeet.

Ohjeelliset virkistysreittien paikat on lisäksi osoitettu ulkoilun ohjaamiseksi. Viralliset ulkoilureitit toteutetaan ulkoilulain mukaisella ulkoilureittitoimituksella tai sopimuksella. Maa- ja metsätalousalueen kautta voi kulkea ulkoilureitti muun muassa Kinnaslammelle, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa. Lisäksi Kinnaslammelle osoitetaan reitin varrelle pieni rakennusoikeus (20 k-m^2) esimerkiksi taukotupaa varten. Tupa toimisi luontevasti Vahermanjärven rannan matkailualueiden tukena.

4.332 Maa- ja metsätalousalue

Suurin osa kaava-alueesta on tavanomaista Maa- ja metsätalousaluetta (M). Se sijaitsee matkailua palvelevien korttelialueiden ja VR-alueen pohjoispuolella. Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettuja alueita, joiden käyttöä maatalouden ja metsätalouden välillä ei ole tarpeen määritellä tarkemmin.

Asemakaava-alueella ei ole enää suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitusta, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, ei saa suorittaa ilman lupaa. Tässä kaavassa kyseinen velvoite on jätetty VR- ja MU-alueille.

4.36 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.361 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan Kärköläntiehen ja siitä kortteleihin 1 ja 2 haarautuvaan pääsytiehen. Kaava-alueen tie on osoitettu merkinnällä ajoyhteys (ajo). Virkistysalueelle säilyy nykyinen liittymä Kärköläntieltä. Liittymille tulee hakea niiden käyttötarkoituksen mukaista liittymälupaa tienpidosta vastaavalta viranomaiselta ennen kaavan mukaisen maankäytön toteuttamista.

4.362 Pysäköintialueet

Kortteleiden ja virkistysalueen ohjeelliset pysäköintialueet on osoitettu kaavassa pääosin nykyisille paikoilleen.

4.37 Vesialueet

Kaavassa on yksi vesialue (W) eli Kinnaslampi suuren M- /MU-alueen keskellä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmässä suoranaisia tätä ranta-asemakaava-aluetta koskettavia merkintöjä ovat:
- MLY, Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
- Ulkoilureitti
- Yhdystie Kärkölästä Pusulaan

Nämä merkinnät on otettu huomioon ranta-asemakaavassa. Laaja M-alue yhdistyy ympäröivään yhteismetsän alueeseen. Alueen kautta kulkee ulkoilureitti alueen eteläosasta Kinnaslammelle. Maantien varteen ei osoiteta rakentamista ja liittymät säilyvät ennallaan.

Uudenmaan liitto on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksen aineistoa vuodelta 2012 voidaan hyödyntää kaavatyön aikana, vaikka yleiskaavaa ei ole hyväksytty ja prosessi keskeytettiin kuntaliitosten myötä.

Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu matkailupalveluiden alue (RM), virkistysalue (VR), uimaranta ja ulkoilureitti. Nämä kaikki on otettu huomioon myös ranta-asemakaavassa.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä kaavaa rajoittavia tekijöitä. Alueelta ei ole löydetty uhanalaisia lajeja. Yleisten virkistysalueiden paine, vesistön sietokyky, vapaan rannan osuus ja maisemalliset arvot on otettu huomioon. Kurssikeskuksen ja leirintäalueen rannoilla rakentaminen on muokannut maisemaa jo aiemmin, joten kaava ei tuo tähän muutosta. Entinen ja nykyinen rakennuskanta sekä rantamaisema on otettu huomioon uuden rakentamisen sijoittelussa purkutöiden jälkeen.

MU-alueen ja virkistysalueen luontoarvoihin ja maisemaan kaava ei vaikuta merkittävästi. Alueille saa rakentaa kevyitä rakenteita, kuten laavun tai nuotiopaikan ulkoilureittien yhteyteen. Kaava mahdollistaa myös esimerkiksi pienen taukotuvan tekemisen Kinnaslammelle.

5.3 Vesihuolto

Alueella toteutetaan kiinteistökohtaiset vesihuoltoratkaisut. Kaavamääräyksillä turvataan Vahermanjärven veden laadun säilyminen. Kaavaluonnoksesta annetun palautteen perusteella kaavamääräyksiin asetettiin vesikäymäläkielto.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu täysin olemassa olevaan tieverkkoon. Kaava-alue sijaitsee yhdystien (Kärkölä – Pusula) varrella. Leirikeskukseen kulkee jo entuudestaan yksityistie. Muutoksia liikennejärjestelyihin tai liittymiin ei ole odotettavissa.

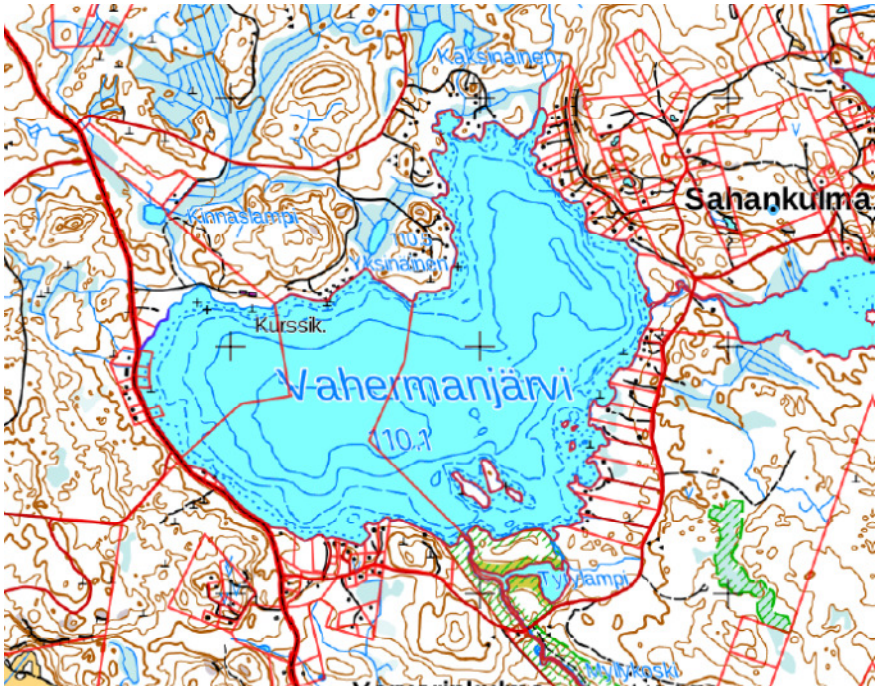
5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavassa on osoitettu yleinen virkistysalue (VR), jonka kaavamerkintä on sama kuin viereisellä yhteismetsän tilalla. Alueella on ollut yleistä virkistyskäyttöä aikaisemminkin ja muun muassa veneitä säilytetään rannassa luvatta. Virkistysalueella on myös hiekkaranta, joka soveltuu hyvin uimiseen. Rannan läheisyydestä voidaan luoda polku pohjoiseen kohti metsäalueita ja Kinnaslampea (myös maakuntakaavassa mainittu ulkoilureitti).

Kaavan RM-korttelialueiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä e=0,04-0,12 (suurin tehokkuus läntisessä korttelissa 2), joten korttelialueille jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Kurssikeskuksen alueen pohjoisosassa on mäen lakialue, josta on näkymät järvelle. Näköalapaikalle voidaan suunnata polku/ulkoilureitti, joka tukee virkistyskäyttöä ja matkailua.

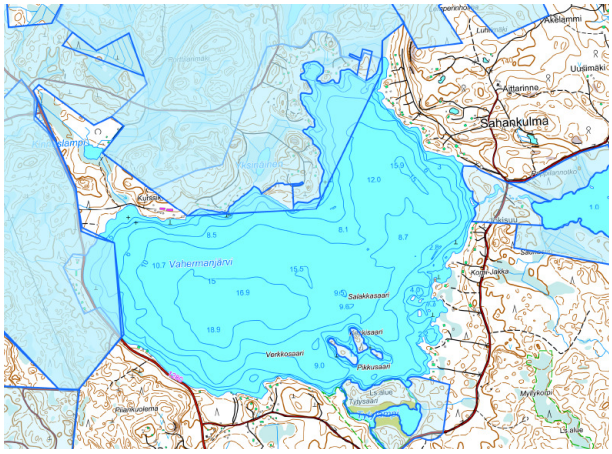
5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Vahermanjärvi on hyvin tiiviisti rakennettu vesistö, jolla ei juurikaan ole pitkiä vapaan rannan jaksoja (ks. alla oleva kartta). Järven eteläosassa on yksi selkeä luonnonsuojelualue Tytylammen ympäristössä sekä rakentamattomat saaret. Yleistä virkistyskäyttöä ohjautuu järvelle luontevasti Kärköläntien kautta nyt käsiteltävän alueen lounaisosasta ja viereiseltä yhteismetsän alueelta. Kaavaratkaisu tukee vahvasti tätä yleistä virkistyskäyttöä. Osa vanhasta leirintäalueesta osoitetaan nyt VR-/MU-alueena (ks. kartta sivulla 7) ja aluerakennetta tiivistetään. Alueelle muodostuisi yhteensä yli 200 metrin pituinen ja kahden hehtaarin kokonaisuus, joka varmasti vastaa alueelle kohdistuvan käytön tarpeeseen. On otettava huomioon, että alueen lähistöllä on vain haja-asutusta ja pääosin jo omarantaista loma-asutusta.



Maastotietokannan mukaan järven muu rakentaminen on tällä hetkellä lähes kokonaan tavanomaista loma-asumista. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksissä on lähivuosina toistunut käytäntö, jossa matkailuun suunnatuille alueille (RM) voidaan myöntää enemmän rakennusoikeutta kuin lähialueen tavanomaisille ranta-asumiseen suunnatuille tonteille (esimerkiksi RA).

Ote korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä 25.2.2015, taltionumero 545, diaarinumero 3204/1/13:
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tavanomaisessa rantarakentamisessa edellyttää, että kaikille emätiloille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset. Elinkeinotoimintaa tukeviin palveluihin ja toimintoihin ei yleensä sovelleta samoja mitoitusperusteita kuin pelkästään loma-asuntojen rakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaki sallii myös sen, että eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Esillä olevan ranta-asemakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta. Kun kuitenkin otetaan huomioon kaavassa RM-kortteliälueille osoitettu käyttötarkoitus, kaavaa ei pidetä lainvastaisena sillä perusteella, että kaava-alueelle on osoitettu mahdollisesti enemmän rakennusoikeutta kuin lähialueen tavanomaisen loma-asumisen alueille on osoitettu tai olisi mahdollista osoittaa.



Vahermanjärven aiemmin ranta-asemakaavoitutetut alueet sinisillä rajauksilla

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kurssikeskus ja leirintäalue ovat olleet viime vuosia lukuun ottamatta pitkään aktiivisessa matkailukäytössä leirien ja kurssien pitopaikkana. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät lisäänny kaavan myötä. Virkistysalue on ollut jo aiemmin yleisessä virkistyskäytössä, samoin metsäalueen kautta kulkeva ulkoilureitti. Näin ollen kaavasta ei koidu juurikaan sosiaalisia vaikutuksia verrattuna aiempaan maankäyttöön.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kaupungille taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista mm. vedenjakelun ja jätevesihuollon osalta. Kaavasta on taloudellista hyötyä maanomistajalle (Metsähallitus), joka tulee todennäköisesti vuokraamaan tai myymään alueet eteenpäin muille toimijoille. Alueella on ollut aiemminkin aktiivista matkailutoimintaa ja sinne on etsitty uutta toimijaa. Matkailuelinkeinosta on hyötyä myös kaupungille ja ympäröivälle alueelle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Koska kysymyksessä ovat jatkossa yksityiset hankkeet, niiden toteutuminen riippuu uusien omistajien päätöksistä. Maanomistajan tavoitteena on käynnistää alueiden myynti tai vuokraus ja sitä kautta rakennustoiminta heti kaavan laillistumisen jälkeen. On ilmeistä, että kaava toteutetaan vaiheittain useiden vuosien aikana. Toteuttaminen aloitetaan todennäköisesti korttelista 1.

Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2018 (päivitetty 2.10.2018)
2. Muistio työneuvottelusta 16.8.2018
3. Muinaisjäännösinventointi 25.1.2018 (Mikroliitti Oy)
4. Luontoselvitysraportti 7.10.2018 (Jouko Sipari Tmi)
5. Ranta-asemakaavan seurantalomake
6. Vastine kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen
7. Vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen

Vanha rantasauna, joka toistaiseksi säilytetty

LOHJA
VAHERMAN KURSSIKESKUKSEN RANTA-ASEMAKAAVA

Päiväys 12.3.2018 (päivitetty 2.10.2018)

Tilat
Nummi-Pusulan valtionmaa 444-893-1-1

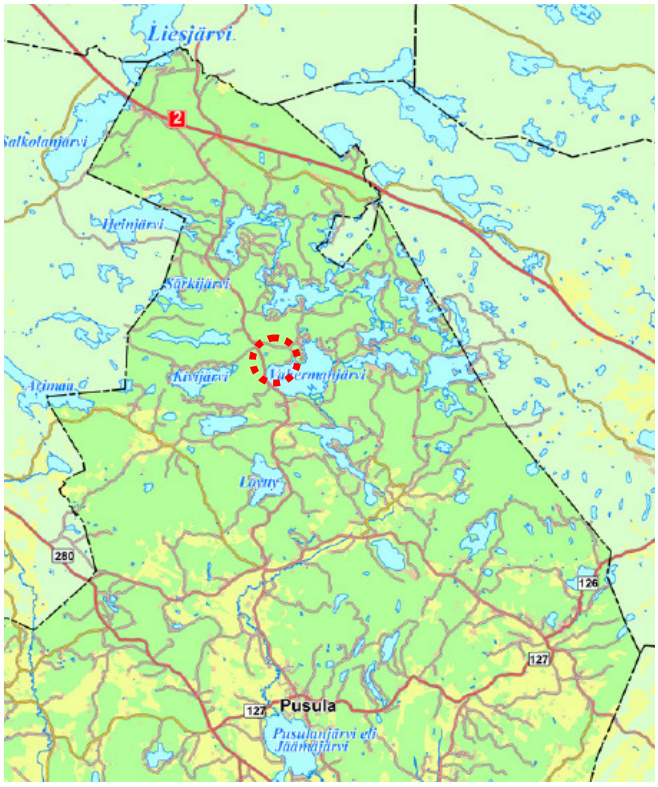
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

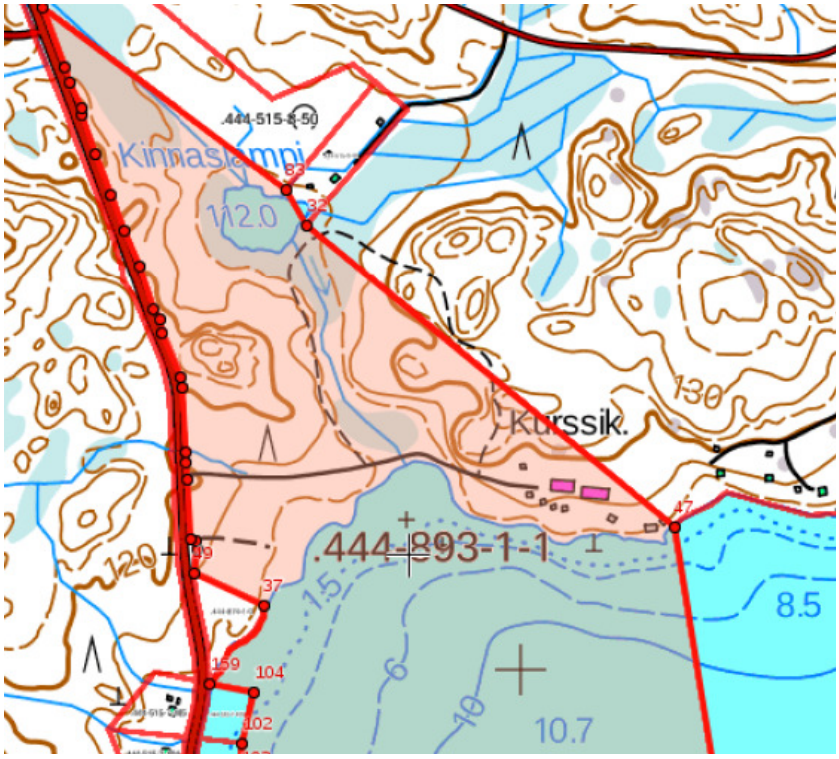
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

2. Sijainti kaupungin pohjoisosassa Vahermanjärvellä



Sijainti Lohjan opaskartalla

Kaavoitettava tila seuraavassa kuvassa peruskartalla punaisella. Alueen maapinta-ala on 15,5 ha. Tilaan kuuluvaa vesialuetta Vahermanjärvellä tuskin on tarpeen kaavoittaa.



Copyright Maanmittauslaitos

3. Suunnittelun käynnistäminen, tarkoitus ja alustavat tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan eli Metsähallituksen aloitteesta sen jälkeen, kun alueen toiminta kurssikeskuksena ja leirialueena on hiipunut.

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön keskeneräisen yleiskaavan (kohta 4.2) sekä kaupungin osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Alueen tehokkuus pyritään säilyttämään suhteellisen korkeana edellisen maankäyttömuodon (kurssikeskus- ja majoitustoiminta) mukaisesti ja hiipunutta yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä monipuolisten matkailupalvelujen suuntaan.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat rajatuilta osin myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä.

4. Suunnittelutilanne

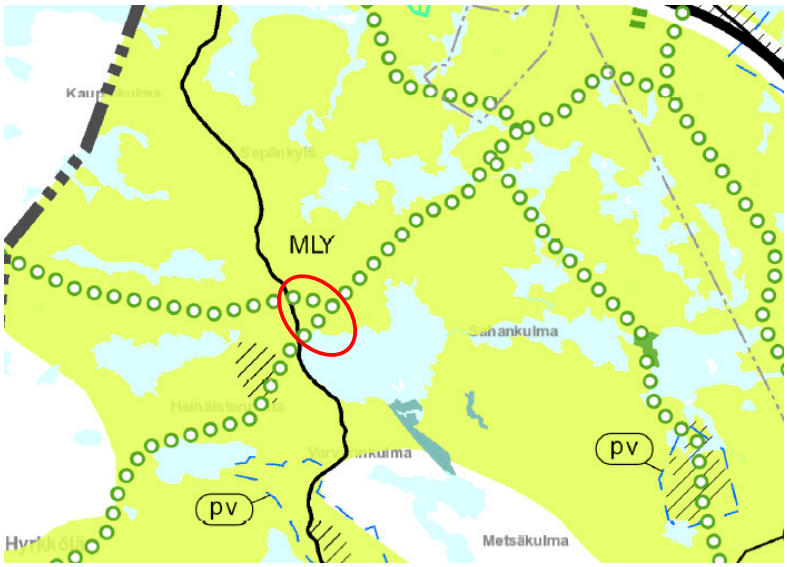
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 14.12.2017):

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen 2. Tehokas liikennejärjestelmä 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto. Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja; Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava . Maakuntakaavayhdistelmässä suoranaisia tätä ranta-asemakaava-aluetta (alla kartassa likimääräisesti osoitettu punainen alue) koskettavia merkintöjä ovat:

- MLY, Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
- Ulkoilureitti (vihreät pallot)
- Yhdystie Kärkölästä Pusulaan (musta viiva)



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Laaja MLY merkintä on peräisin 1. vaihemaakuntakaavasta (Korkein hallinto-oikeus 8.10.2012):

Merkinnän kuvaus
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat maakunnan ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, hajaasutusluonteiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Suunnittelumääräys
Alueen suunnittelussa on turvattava metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä on turvattava välttämällä alueen pirstomista

muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaisia, pysyviä tai pitkäkestoisia liikkumisesteitä. MLY-alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava ekologisten yhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.

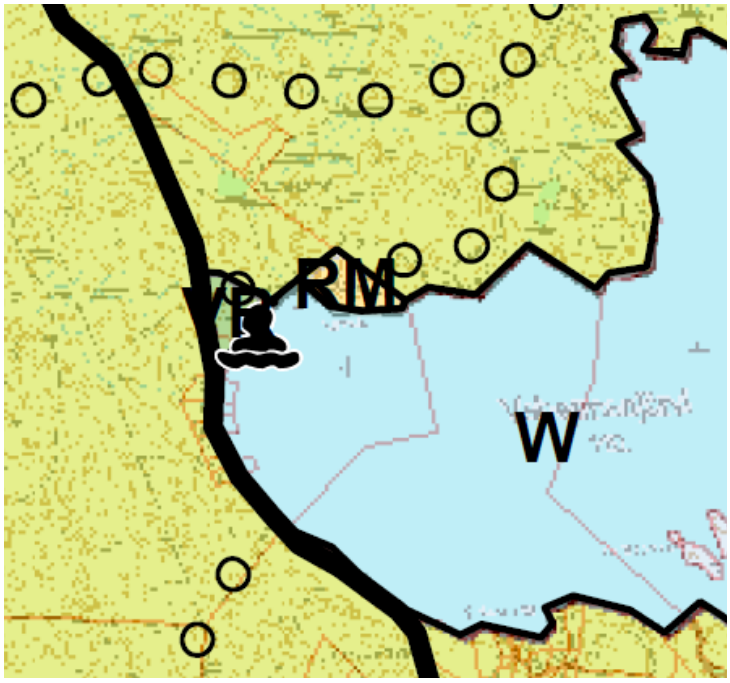
Ulkoilureitti (Uudenmaan maakuntakaava (YM 2006)):

Merkinnän kuvaus
Merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen alueiden, luonnonsuojelualueiden ja virkistysalueiden ulkopuoliset maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ulkoilureitit. Merkintä on ohjeellinen ja linjaus osoittaa ensisijaisesti yhteystarpeen. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Suunnittelumääräys
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia. Taajamissa ja virkistysalueilla ulkoilureitit on johdettava alueiden sisäisille ulkoilun ja kevyen liikenteen väylille.

4.3 Yleiskaava

Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksen aineistoa vuodelta 2012 voidaan hyödyntää kaavatyön aikana, vaikka yleiskaavaa ei ole hyväksytty ja prosessi keskeytettiin kuntaliitosten myötä.



Ote yleiskaavaehdotuksesta

RM **Matkailupalveluiden alue.**
Alueelle voidaan sijoittaa matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, hotelleja ja muita matkailua palvelevia toimintoja. Uudisrakennukset pitää sovittaa huolellisesti maisemaan.

VR

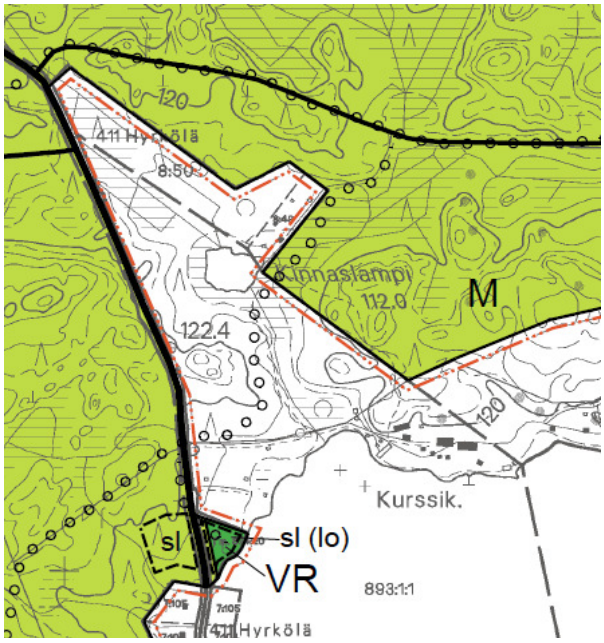
Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä, yleistä virkistystoimintaa ja leiriytymistoimintaa palvelevia yksittäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Uudisrakennukset pitää sovittaa huolellisesti maisemaan.

Yleiskaavaehdotuksen pääkäyttömuodot on esitelty edellä, VR-alue ulottuu myös eteläisen naapuritilan puolelle. Lisäksi alueelle on osoitettu uimaranta sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

4.4 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Nyt suunniteltavan tilan naapurina on pääosin Someron yhteismetsä, joka on laadituttanut useita ranta-asemakaavoja omistamilleen maille. Viimeisin kaavamuutos kumottiin Kivijärven ja Särkijärven uusien rakennuspaikkojen osalta (KHO 10.4.2015, 919/2015). Muilta osin laajat metsätalousalueet merkintöineen jäivät voimaan:



Nummi-Pusulan kunnanvaltuuston 23.4.2012 § 14 tekemällä päätöksellä hyväksyttiin edellä esitetty Someron yhteismetsän ranta-asemakaavan muutos (KHO päätös 10.4.2015, 919/2015). Huomion arvoisinta nyt käsiteltävän hankkeen kannalta ovat eteläisen rajan läheisyydessä olevat merkinnät:

VR

Yleinen virkistysalue. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita. Alue jää nykyisen maanomistajan omistukseen, alueen toteutus tapahtuu kunnan ja maanomistajan sopimuksella

sl (lo)

Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalue. Metsänhoidossa on huomioitava lajin suojelusta annetut määräykset ja ohjeet.

Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee em. kaavassa ennakoivasti jo nyt käsiteltävän alueen läpi (informatiivinen merkintä).

Kurssikeskuksen itäpuolelle yhteismetsä on myös laadituttanut ranta-asemakaavoja 1970-luvulla. Kurssikeskuksen lähistö on retkeily- ja leiriytymisaluetta (RR) sekä puistoaluetta (P). Aluetta on käytetty tavanomaisena metsätalousalueena. Ote 12.2.1979 vahvistetusta kaavasta:

5. Nykytilanne

Kaavoitettavan alueen maapinta-ala on n. 15,5 ha. Maanomistajan teettämän kaavoituksen esiselvityksen mukaan tavoitteet ja kurssikeskuksen nykyinen rakennuskanta ovat seuraavat:

Tavoite:

Kaavatyön tavoitteena on tarkastella ranta-alueen matkailupalvelujen ja virkistyskäytön kehittämistä.

Rakennukset:

	Päärakennus	Majoitusrakennus	Mökit (6 kpl)	Varasto	Rantasauna
Rak.vuosi	1972	1974	1970	1972	1970
Pinta-ala *	333 m2	286 m2/310 m2	30 m2/kpl	30 m2/25 m2	84 m2/72 m2
Runko	Puu	Puu	Puu	Puu	Puu
Julkisivu	Puu	Puu	Puu	Puu	Puu
Vesikate	Pelti	Huopa	Huopa	Huopa	Huopa
Lämmitys	Suorasähkö, osittain öljylämmitys	Suorasähkö, osittain öljylämmitys	Suorasähkö	Ei	Suorasähkö
Sähköt	on	on	on	ei	on
WC	on	ei	ei	ei	ei
Kerrosluku	1	1	1	1	1

Kohteessa sijaitsee huonokuntoisia rakennuksia. Rakennukset eivät sovellu enää kunnostettavaksi, *vaan ne tulee purettavaksi.*

Kurssikeskuksen ulkopuolinen osa tilasta on talousmetsää, jolla on tehty melko mittavia avohakkuitakin syksyn 2017 aikana (Kinnaslammen ja kurssikeskuksen tien välisellä alueella). Vanhan leirialueen rakennuksia tilan länsirannalta on jo purettu ja ympäristö siivottu, joitakin pieniä huonokuntoisia varastoja tai uimakoppeja on vielä maastossa. Kuvasatoa alueelta joulukuulta 2017 seuraavalla sivulla:

Sisääntulo kurssikeskuksen piha-alueelle, päärakennus ja majoitustiloja, rantasauna tilan kaakkoisnurkassa

Kuuden pienen mökin rivistöä, läntisen rannan entistä leirialuetta ja "yhteistä venerantaa"

"Vahermanjärvi on 200 ha suuruinen, lähes 20 metriä syvä järvi ja se sijaitsee Tarkkelanjärven vesistöalueella. Järven keskisyvyys (8,4 m) on maamme järvien keskisyvyyttä suurempi. Vahermanjärven veden laatua on tutkittu ensimmäisen kerran vuonna 1964. 90-luvulta lähtien vesinäytteitä on otettu säännöllisesti parin vuoden välein. Kokonaisfosforipitoisuus osoittaa järven olevan luonteeltaan karu, veden happipitoisuus on säilynyt hyvänä ja näkösyvyys on ollut keskimäärin 3,5 metriä.

Järveen kohdistuva kuormitus lienee varsin vähäistä. Rannoilla on paikoitellen melko tiheästi kesämökkejä, joilta saattaa tulla jonkin verran kuormitusta järveen. Lähivaluma-alueella ei ole peltoja. Järven tilaa on hyvä seurata säännöllisesti jatkossakin, myös kalakannan perusselvitys olisi tarpeen.

Uudenmaan ympäristökeskuksen pintavesien ekologisen luokituksen mukaan Vahermanjärven tila on erinomainen." *Vesientila.fi (LUVY ry) 1.2.2018.*

6. Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset

6.1 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Rakennettu ympäristö, maiseman arvot ja alueen rakennuskanta selvitetään vielä tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön arvoja alueella ei todennäköisesti ole alustavien selvitysten perusteella.

6.2 Muinaisjäännökset

Kaavahanketta varten kaavoittaja on teettänyt alueen arkeologisen selvityksen, joka sisältää runsaasti historiallisia karttoja ja kuvamateriaalia. Selvitys kulkee kaavaselostuksen liitteenä koko prosessin ajan (Lohja, Vahermanjärven ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliitti Oy). Alueelta ei löydetty yhtään esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäännöstä.

6.3 Luonnonolot

Alustava maastotarkastelu mm. maiseman osalta on suoritettu joulukuussa 2017, täydennykset kesällä 2018. Luontoselvityksiä on täydennetty keväällä-kesällä 2018 tehdyllä selvityksellä liitooravan sekä kasvillisuuden että linnuston osalta. Selvityksen teki FM Jouko Sipari.

6.4 Emätilaselvitys

Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen selvittää emätilasta vuoden 1959 jälkeen muodostetut ranta-alueen rantarakennuspaikat ja kiinteistönmuodostus siinä tarkoituksessa, että voidaan osoittaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kyseinen valtionmaa on rekisteröity jo vuonna 1883, mutta se sai uuden rekisterinumeron vuoden 2013 kuntaliitoksen yhteydessä. Kyseisestä emätilasta ei ole erotettu lainkaan kaavoituksessa huomioitavia ns. rasittavia rantarakennuspaikkoja. Ainoat lohkomiset (4 kpl) ovat tapahtuneet vuonna 2004, jolloin kyseisestä emätilasta erotettiin pieniä vesialueita järven länsirannan tien takana oleviin rakennuspaikkoihin (ilmeisesti laiturin rakentamista varten ?).

Tilalle ei ole myöskään merkitty rasitteita kiinteistörekisteriin.

7. Osalliset

Osallisia ovat alueen omistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ennen muuta:

Maanomistajat ja asukkaat
- Alueen sekä naapuruston maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin toimialat
- Rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Ympäristönsuojelu
- Kaupunkisisällöt /matkailu
- Lohjan liikuntakeskus Oy

Valtion viranomaiset
- Uudenmaan ELY- keskus
- Museoviraston arkeologian osasto

Muut yhteisöt
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Pusulan aluetoimikunta
- Kärkölän kyläyhdistys
- Sähkö- ja puhelinyhdistykset
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

8. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:
- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- Maakuntakaava ja yleiskaava
- Ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §)

- Luonnonolot, maisemakuva, vapaa rantaviiva, virkistysalueiden riittävyys, vaikutus vesistöön
- Liikenteelliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Vesihuolto
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu (vastaavien alueiden osalta)

9. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

9.1 Kaavoituksen vireille tulo

Kaava tuli vireille (MRL 63 § ja MRA 30 §) kaupungin kuulutuksella 20.3.2018.

9.2 Aloitusvaiheen työneuvottelu

Maanomistajan ja kaavoittajan aloitteesta järjestettiin kaavahanketta koskeva työneuvottelu kaupungilla 9.1.2018 . Neuvotteluun osallistuivat:

Lohjan kaupunki: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta
Maanomistajan edustaja: Jani Viisanen/Metsähallitus
Kaavan laatija: Jarmo Mäkelä/Karttaako Oy.

Neuvottelun pohjana oli alustava alueen pohjakartta sekä maanomistajan esittämiä tavoitteita nykytilanteeseen nähden. Todettiin, että alueen kehittäminen on myös kaupungin edun mukaista ja vahvistaa seudun matkailuelinkeinoa. Yleiseen käyttöön mahdollisesti varattavista alueista kaupungin edustajat selvittävät tarpeet. Mitoituksen osalta Mäkelä totesi, että vuosikymmeniä vanha maankäyttömuoto (tehokas loma-asuminen) antaa suuntaa ja perusteita myös tulevalle kaavaratkaisulle. Useissa KHO:n päätöksissä (mm. 25.2.2015 / 545, 3204/1/13) korostetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun yhteydessä, että elinkeinotoimintaa tukeviin palveluihin ja toimintoihin ei yleensä sovelleta samoja mitoitusperiaatteita kuin pelkästään loma-asuntojen rakentamiseen. Yleisesti todettiin, että hankkeelle on hyvät edellytykset kaavoituksen näkökulmasta.

9.3 ELY-keskuksen kuuleminen ohjelmointivaiheessa

Kaupunki toimitti OAS:n tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja antoi tälle mahdollisuuden antaa lausunto OAS:sta. Lausunto annettiin kaavan laatijalle.

9.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 21.3. - 13.4.2018 (MRL 62 ja 63§) ja toimitettiin tiedoksi sekä lausuntoja varten viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitustyön ajan esim. kaupungin kaavoituksen nettisivuilla ja sitä päivitetään tarpeen mukaan.

Tiedottaminen
- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla 20.3.2018
- kuulutus lehdessä siten kuin kuulutukset kaavoista kaupunginvaltuuston päätöksellä julkaistaan
- ilmoitus netissä kaupungin kotisivuilla.

9.5 Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Ranta-asemakaavaluonnos asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville määräajaksi.

Kaavan laatija pyytää lausunnon seuraavilta OAS:n kohdassa 7 todetuilta osallisilta: Rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, Lohjan ympäristönsuojelu, Kaupunkisisällöt/matkailu, Lohjan liikuntakeskus Oy, Uudenmaan ELY- keskus, Museoviraston arkeologian osasto, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Pusulan aluetoimikunta, Kärkölän kyläyhdistys, Sähkö- ja puhelinyhdistykset.

Kaavan laatija toimittaa tiedon luonnoksen nähtävillä olosta kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen omistajille.

Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen mielipiteen nähtävänäoloaikana.

9.6 Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavan laatija valmistelee kaavaehdotuksen.

Ranta-asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Aineisto asetetaan nähtäville kaupungin kaupungintalo Monkolassa sekä kaupungin nettisivuille.

Ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:
- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla
- kuulutus lehdessä siten kuin kuulutukset kaavoista kaupunginvaltuuston päätöksellä julkaistaan
- ilmoitus netissä kaupungin kotisivuilla.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto osallisilta viranomaisilta.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Kirjallinen muistutus on toimitettava kaupunkikehityksen kaavoitukseen ennen nähtävilläolon päättymistä.

Kaavan laatijan vastine jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja lausunnot on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

9.7 Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

10. Aikatauluarvio

Hankkeen alustava aikatauluarvio on seuraava:

1. Kaava tuli vireille kaavahanketta koskevalla kaupungin kuulutuksella 20.3.2018
2. OAS nähtäville ja tiedoksi viranomaisille 21.3. - 13.4.2018

3. Ranta-asemakaavaluonnos
– tarkennettu luontoselvitys keväällä - kesällä 2018
– luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 10-11/2018
4. Ranta-asemakaavaehdotus
– ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 1-2/2019
– tarvittaessa viranomaisneuvottelu sen jälkeen kun lausunnot on saatu 2/2019
– käsittely kaupunginhallituksessa 3/2019
– käsittely valtuustossa 4/2019

11. Yhteystiedot

Kaavan laatija
DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY, Heikinkatu 7, 48100 Kotka
p. 0400 220082, jarmo.makela@karttaako.fi

Karttaako

Lohjan kaupunki
Karstuntie 4, 08100 Lohja
yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta,
p. 044 374 4418, teija.liuska-eloranta@lohja.fi

Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaava

Muistio työneuvottelusta:

Päivämäärä 16.8.2018 klo 13.00, Lohjan kaupungintalo, Lohja

Läsnä:

Teija Liuska-Eloranta, Lohjan kaupunki

Risto Murto, Lohjan kaupunki

Jani Viisanen, Metsähallitus

Jarmo Mäkelä, Karttaako Oy

Susanna Mäkelä, Karttaako Oy

Työneuvottelun tavoitteena oli alustavan kaavaluonnoksen tarkasteleminen ja yhteisen näkemyksen saavuttaminen jo työn alkuvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä maalis-huhtikuussa ja siitä saadut seitsemän viranomaislausuntoa käytiin läpi. Lausunnoista ei tullut ilmi asioita, joita ei voisi ottaa huomioon kaavassa. Yleisten virkistysalueiden paine, vesistön sietokyky, vapaan rannan osuus ja maisemalliset arvot otetaan huomioon. Muinaismuistoinventointi tulee liitteeksi kaavaan – alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä. Kaupungin karttapalvelun vanhentunut ranta-asemakaavakuva vaihdetaan (OAS).

Alueella on parhaillaan käynnissä purkutyöt, joista on tehty purkuilmoitus. Ainoastaan pieniä mökkejä jää toistaiseksi pystyyn. Alueelle tulee luultavasti kiinteistökohtainen vesihuoltoratkaisu ja jätevesien käsittely otetaan huomioon lausunnoissa esitetyllä tavalla. Alin rakentamiskorkeus voidaan osoittaa kaavamääräyksin. Palautteessa ei siten tullut ilmi ainakaan vielä mitään ylitsepääsemätöntä. Myös luontoselvitys on maastokäyntien osalta tehty, eikä suunnittelua rajoittavia lajeja ole havaittu alueella. Raportti valmistunee lähiaikoina ja toimitetaan kaupungille. Kaavan pohjakartta on parhaillaan hyväksyttävänä.

Alustava kaavarunko käytiin neuvottelussa läpi. Tarkoituksena on sijoittaa alueelle kaksi kappaletta matkailuun tarkoitettuja kortteleita (RM), joista suuremmassa olisi noin 1000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta ja pienemmässä samoin 1000 k-m^2. Suurempaan RM-kortteliin voidaan ottaa mukaan lakialue, josta on näkymät järvelle. Näköalapaikalle on mahdollista sijoittaa matkailua tukevia rakenteita mutta ei suuria rakennuksia. Eteläiseen osaan kaava-aluetta tulisi VR-alue, joka on tälläkin hetkellä ollut yleisessä virkistyskäytössä. Alueen kaavamerkintä voisi olla sama kuin viereisen yhteismetsän alueella. RM-alueen ja virkistysalueen väliin jää MU-alue. Virkistys- ja metsäalueiden kautta voi kulkea ulkoilureitti kohti pohjoista Kinnaslampea. Myös maakuntakaavassa ja yhteismetsän kaavassa on osoitettu ulkoilureitti. Kinnaslammen (kaavamerkintä W) ympäristöön voidaan sijoittaa esimerkiksi laavupaikka tai vastaava rakenne.

Metsähallitus aikoo myydä tai vuokrata alueet eteenpäin, jolloin niistä koituu hyötyä sekä valtiolle että yleiseen virkistyskäyttöön. Alueen edellinen vuokrasopimus on päättynyt muutama vuosi sitten ja purkutöiden jälkeen alueelle suunnitellaan uusia toimijoita. Metsähallituksen edustajan mukaan matkailu ja virkistys tukevat toisiaan – siksi molempia alueita olisi hyvä löytyä kaavasta.

Kaupungin kaavoituksen palautteen mukaan uuden rakentamisen määrän suhde entiseen rakennuskantaan (nykyisin noin 950 kerrosneliömetriä) tulisi ottaa huomioon suuntaa antavana. Alueelta on jo purettu rakennuskantaa lähes tuhat kerrosneliömetriä (tarkistetaan vanhoilta kartoilta). Tämä huomioidaan rakennusoikeuksia määritellessä. Maisematyöluvan tarvetta selvitetään (MU ja VR alueilla). Myös avohakkuukiellon mahdollisuus selvitetään. Yhteistyötä naapuritilan (yhteismetsä) kanssa voidaan harkita – vierekkäiset virkistysalueet rannassa voisivat toimia levähdyspaikkana tai retkikohteena mahdollisesti Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen hoidossa. Kärkölän kyläyhdistys otetaan mukaan osallisten listaan.

Alustavasta kaavarungosta ei löytynyt tässä vaiheessa muuta huomautettavaa. Sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot että neuvottelussa saadut palautteet voidaan ottaa kaavassa huomioon. Seuraavassa vaiheessa alustavan kaavarungon pohjalta laaditaan varsinainen kaavaluonnos. Kaavoittaja hoitaa kuulemisen kaupungin ohjeistuksen mukaan.

Muistion laati Susanna Mäkelä, tarkastanut Jarmo Mäkelä.

Lohja
Vahermanjärven ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2017

Timo Jussila

MIKROLIITTI Oy
PIENI TEHOKAS TERÄVÄ
ARKEOLOGISET TUTKIMUKSET
TAIDOLLA VUODESTA 1988

Tilaaja: Karttaako Oy

Sisältö

Perustiedot **2**
Yleiskartat **3**
Inventointi **4**
Alueen maankäytön historia 5
Tulos 6
Lähteet 6
Kuvia 6

Kansikuva: Alueen lounaisosaa, vanhan leirintäalueen maastoa. Pohjoiseen.

Perustiedot

Alue: Lohjan (ent. Pusulan) pohjoisosassa sijaitsevan Vahermanjärven luoteisrannan ranta-asemakaava-alue (kiinteistö 444-893-1-1).

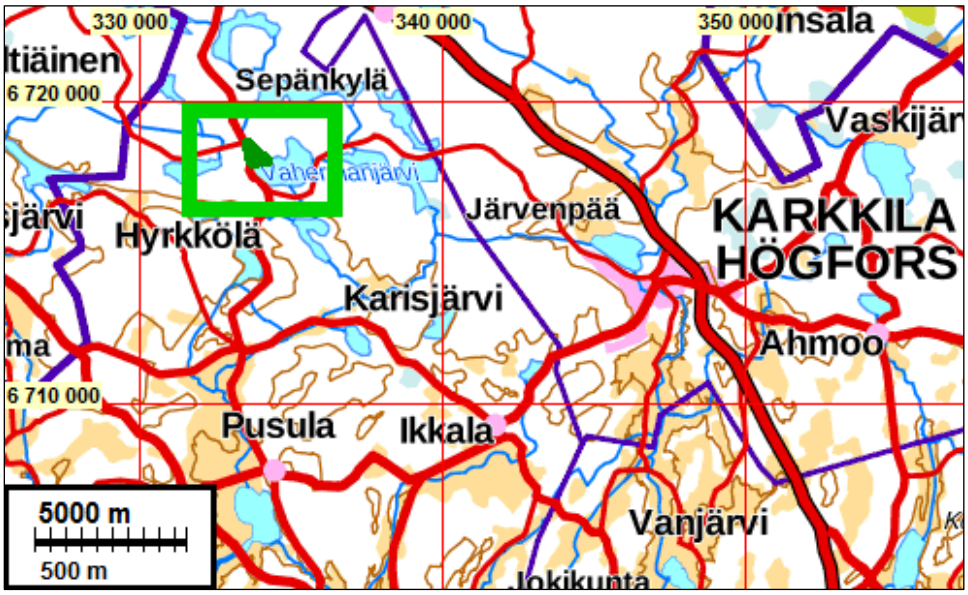
Tarkoitus: Selvittää sijaitseeko alueella kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi arvioitavia kulttuurihistoriallisia jäännöksiä.

Työaika: Maastotyö joulukuussa 2017.

Kustantaja: Karttaako Oy

Tekijät: Mikroliitti Oy, Timo Jussila.

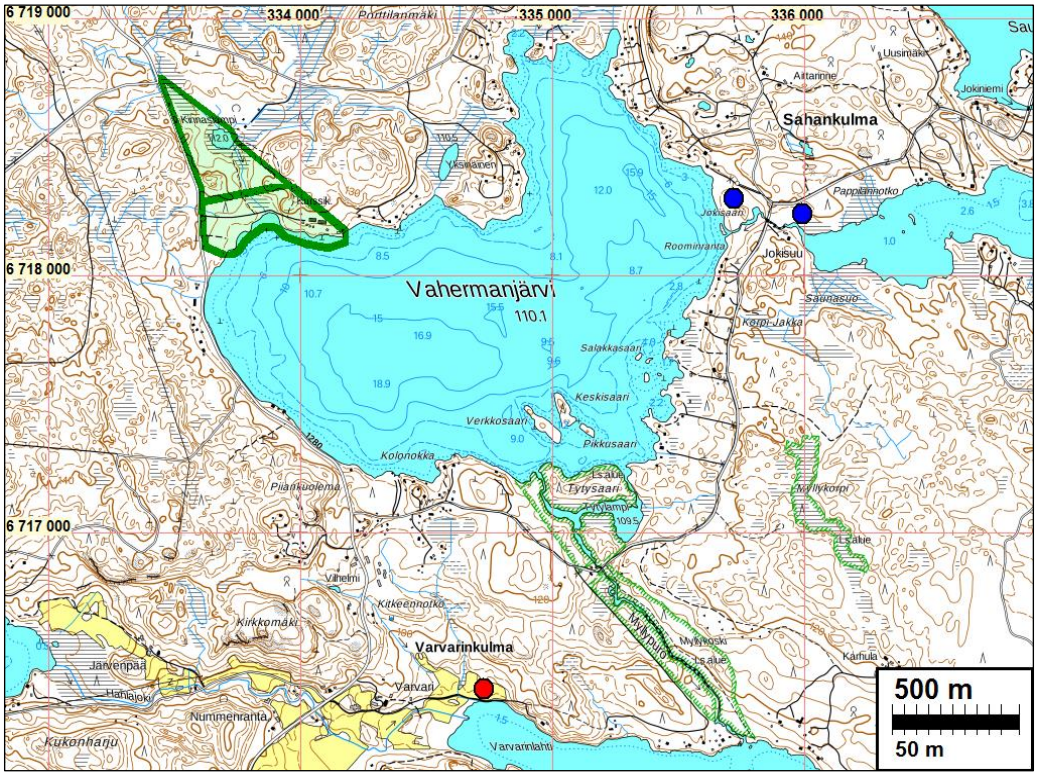
Tulokset Kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita kulttuurihistoriallisia, suojeltavaksi arvioitavia jäännöksiä.



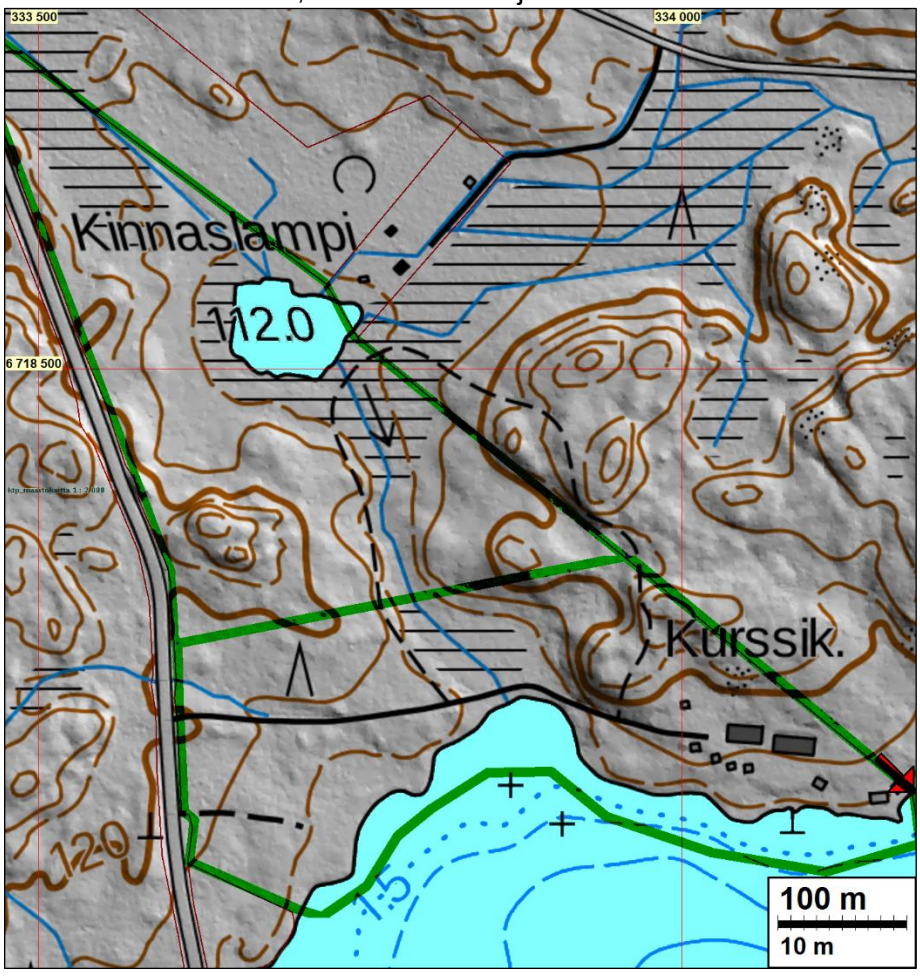
Tutkimusalue vihreän suorakaiteen sisällä.

Selityksiä: Koordinaatit ja kartat ovat ETRS-TM35FIN koordinaatistossa. Kartat ovat Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta joulukuussa 2017, ellei toisin mainittu. Muinaisjäännösrekisteri on tarkastettu 12/2017. Valokuvia ei ole talletettu mihinkään viralliseen arkistoon, eikä niillä ole mitään kokoelmatunnusta. Valokuvat ovat digitaalisia ja ne ovat tallessa Mikroliitti Oy:n serverillä

Yleiskartat



Tutkimusalueen ja kiinteistön raja vihreällä – sen ranta-asemakaavoitettava alue on kiinteistön eteläosa. Lähialueen muinaisjäännökset eri symbolein: punainen pallo=kivikautinen asuinpaikka, sininen = hist. ajan kohde.



Inventointi

Metsähallitus on laatimassa ranta-asemakaavaa valtion maalle, kiinteistölle 444-893-1-1 joka sijaitsee Lohjan Vahermanjärven luoteisrannalla, entisen Pusulan kunnan pohjoisosassa. Alueen laajuus on 7,5 hehtaaria. Kaavakonsultti Karttaako Oy tilasi alueen muinaisjäännösinventoinnin Mikroliitti Oy:ltä. Inventoinnin teki Timo Jussila 9.12.2017 hyvissä olosuhteissa - maaperä oli sula ja lumeton, puut ja pusikot lehdettömiä ja heinäkasvillisuus laossa.

Alueen kuvaus

Alueelta ja sen läheltä ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuurihistoriallisia jäännöksiä. 1,6 km itään, Vahermanjärven itärannalla, järveen laskevan joen suussa on historiallisen ajan muinaisjäännös, vanhan, 1700-luvulta peräisin oleva sahan paikka. Lähin esihistoriallinen kohde sijaitsee 1,9 km etelään, Tarkeelanjärven rannalla sijaitseva kivikautinen asuinpaikka.

Vahermanjärvi on 110 m korkeudella, joten se on kuroutunut varhaisesta Yoldiamerestä. Järvi sijaitsee Lohjanjärveen laskevan pienjärviketjun pohjoisosassa, josta järvireitti jatkuu pohjoiseen ja päättyy Heinjärvelle, Liesjärven eteläpuolisen Salkolanjärven kupeeseen josta vesireitti Tammelan Pyhäjärvelle. Vahermanjärvi on kooltaan n. 2 x 1,7 km laajuinen ja osa laajempaa vesireittiä. On varsin todennäköistä, että järven rannoilla on esihistoriallisia asuinpaikkoja, vaikka niitä ei ole vielä voitu todeta. Järven luoteiskulma on kuitenkin etäällä järveen ja järvestä laskevista uomista.

Alue on ollut historiallisella ajalla kruunun eli valtion maata. Ympäröivät maat ovat Someron yhteismetsän ja Pusulan Hyrkkölän kylän maita. Sen vanha kylätontti on sijainnut alueelta 4 km lounaaseen. Alueen länsipuolitse Pusulasta ja Lohjalta tuleva tie on vanha. Se on merkitty kuninkaankartastoon (1796-1805), jossa tie loppuu 2,5 km pohjoisempana, siellä sijainneiden Ollaksen ja Sepän talojen kohdilla. Myöhemmissä kartoissa tie jatkuu Portaan kautta Tammelaan.

Vuosina 1970-74 on alueelle rakennettu kurssikeskus, jonka rakennukset ovat vielä pystyssä alueen itäosan rannan tuntumassa. Alueen lounaisrannalla on ollut leirintäalue. Alueen maaperä on varsin kivinen hiekkamoreeni, joka on paikoin hienoaineksisempaa. Rannat ovat kivikkoiset.

Inventoinnin suoritus

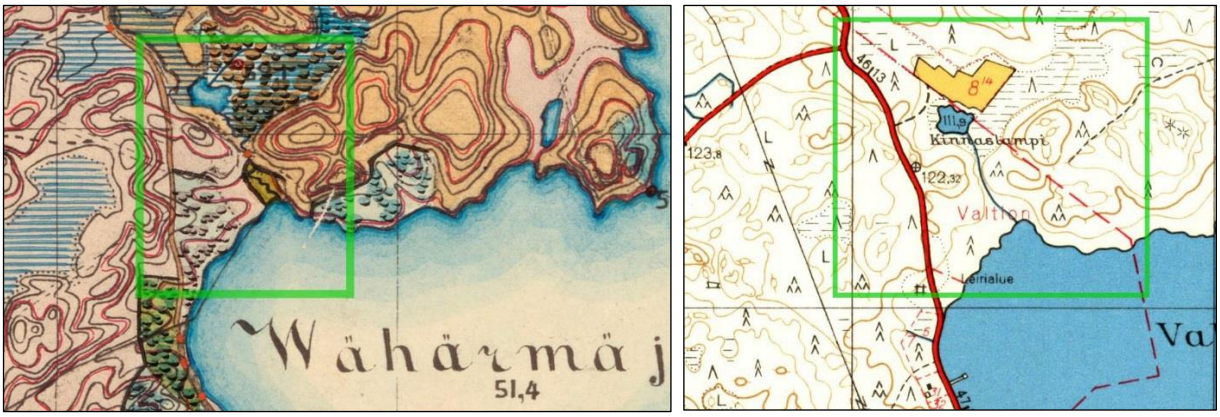
Valmisteluvaiheessa käytiin läpi aluetta kuvaavia vanhoja karttoja ja vanhat peruskartat (ks. lähdeluettelo). Laadin maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta (laz) hieman eri asetuksin viistovalovarjosteen josta pyrin paikantamaan mahdollisesti arkeologisesti mielenkiintoisia maarakenteita ja ilmiöitä, jotka sitten tarkastin maastossa. Kaikki viistovalovarjosteista havaitsemani ilmiöt osoittautuivat maastotarkastuksessa nykyaikaisiksi kuopiksi ja kasoiksi tai luonnon muodostumiksi.

Maastossa tarkastin alueen kattavasti silmänvaraisesti. Tarkastelin myös kiinteistön pohjoisosan maastoa. Koekuoppia tein alueen lounaisosan rannoilla, puronsuun lounaispuolella melko runsaasti, missä topografia vaikutti suotuisalta pyyntikulttuurin asuinpaikalle. En havainnut koekuopissa kuitenkaan mitään mainittavaa. Vanhan leirintäalueen kohdilla on maastoa kevyesti tasattu – paikoin pinnassa on ohut täyttömaakerros. Alueella oli monin paikoin avointa maata ja missä kuntta kulunut pois ja sitä saattoi helposti tarkastella löytöjen toivossa. Maaperä on alueella kuitenkin varsin kivikkoista. Leirikeskuksen alue on monin tavoin arkeologisessa mielessä ”myllättyä” maastoa ja rannat siellä ovat hyvin kivikkoisia. Esihistoriallisia ja historiallisen ajan, suojeltavaksi katsottavia, vanhoja jäännöksiä en alueella missään havainnut.

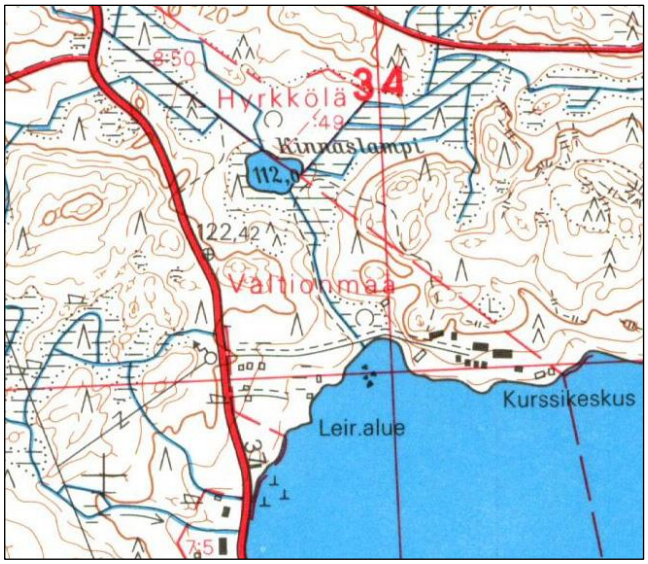
Alueen maankäytön historia
Vanhojen karttojen perusteella

Alueella ei ole ollut kartoille merkittyä maankäyttöä ennen nykyaikaa. Senaatinkartalle v. 1875 on merkitty mylly Kinnaslammesta alueen halki Vahermanjärveen laskevaan puroon. Mylly sijoittuu rantakaavan ulkopuolelle – en havainnut niillä kohdin vanhan myllyn rakenteiksi tulkittavissa olevia jäännöksiä. Kyseessä on ilmeisesti ollut vain lyhytaikaiseen, kausittaiseen käyttöön tehty kevyt myllyrakenne.

Ote ns. Kuninkaankartasta v. 1796-1805 ja pitäjänkartasta v. 1842



Ote Senaatinkartasta v. 1875 ja peruskartasta v. 1960



Ote peruskartasta v. 1980

Tulos

Rantakaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäännöksiä..

25.1.2018

Timo Jussila

Lähteet

Painetut lähteet

Alanen, Timo ja Kepsu, Saulo, 1989: Kuninkaan kartasto Suomesta 1776-1805. SKS.
Peruskartta 2024 10, v. 1960, 1980, 1990. Maanmittauslaitos.

Painamattomat lähteet:

Senaatinkartta X lehti 25 v.1874. Maanmittauslaitos.
Tillberg, J.H. 1842: Karta öfver Pusula Socken i Lojo Härad af Nylands län.

Kuvia

Puron suun länsipuoleista rantaa ja vanhaa leirintäaluetta

Vanhaa leirintäaluetta etelään. Alueen pohjoislaitamilta alueen länsiosassa etelään.

Leirikeskuksen rantaa itään ja länteen

LOHJA

VAHERMAN KURSSIKESKUKSEN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONTOINVENTOINTI

Jouko Sipari

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO ……. 3

MENETELMÄT …… 3

TULOKSET ……... 4

1. Kurssikeskuksen alue …… 4
2. Kurssikeskuksen pohjoispuolen metsä …….. 5
3. Kinnaslammen laskuoja ……..……. 6
4. Kinnaslammen kaakkoispuolen korpi ……..……..…. 7
5. Kinnaslammen pohjoispuoli …….…… 8
6. Kinnaslammen länsipuoli …… 9
7. Kurssikeskuksen tien eteläpuoli ……..... 10
8. Eteläosan rantametsä ……..……. 11
9. Kurssikeskuksen ranta …….. 12
10. Suunnittelualueen keskiosan lahti …….…….. 13
11. Suunnittelualueen eteläosan ranta ……..…….. 14

JOHTOPÄÄTÖKSET …… 15

LIITTEET

Kansikuva: Vaherman loma- ja kurssikeskuksen pihapiiriä länteen päin kuvattuna.

JOHDANTO

Vaherman loma- ja kurssikeskuksen alueella Lohjalla (LIITTEET, Kartta 1. koko tilan alue) tehtiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen luonto- ja maisemainventointi maalis-elokuussa 2018. Työssä inventoitiin suunnittelualueen luonnonsuojelulain 29§ mukaiset suojellut luontotyypit, metsälain 10§ mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 15a§ ja 17a§ tarkoittamat pienvedet sekä muut arvokkaat kohteet. Suunnittelualueen eläin- ja kasvilajiston inventoinnissa arvioitiin uhanalaisten lajien (Luonnonsuojelulaki 46§) ja erityistä suojelua tarvitsevien lajien (LSL 47§) sekä luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymisalueiksi sopivia kohteita.

Lajistoa koskeva selvitystyö keskittyi kasvistoon, linnustoon sekä mahdollista liito-oravan *(Pteromys volans)* esiintymistä suunnittelualueella. Muu lajisto ja muut mahdolliset luontoarvot, joilla voisi olla merkitystä alueen maankäyttöä suunniteltaessa, käytiin läpi kasvistoselvityksen yhteydessä. Suunnittelualueen maaperä- ja vesiolosuhteita arvioitiin kunkin alueen ekologiaa ja käytettävyyttä silmällä pitäen.

TUTKIMUSMENETELMÄT

Suunnittelualueen lajisto tutkittiin kartoittamalla alue systemaattisesti läpi osa-alueittain (LIITTEET, Kartta 2.) useita kertoja vuoden 2018 aikana. Lajiston lisäksi kartoituksen yhteydessä tutkittiin alueelta myös mahdolliset rauhoitettavat tai suojelua vaativat biotoopit sekä mahdolliset uhanalaisille lajeille soveltuvat elinympäristöt, merkittävät maisemakokonaisuudet sekä mahdolliset muut arvokkaat luontotekijät sekä arvioitiin alueen maaperä- ja vesiolosuhteita ekologiselta ja maankäytön suunnittelun kannalta.

Liito-oravan mahdollista esiintymistä tai merkkejä esiintymisestä suunnittelualueella seurattiin maaliskuussa 2018 tarkastamalla erityisesti kaikki lajille mahdollisesti sopivat elinympäristöt.

Kasvi-inventoinnit tehtiin systemaattisesti kartoittaen kasvilajisto biotooppityypeittäin kesä-heinäkuussa. Ensimmäinen linnuston kartoitus alueella tehtiin toukokuussa, toinen kesäkuun alussa ja kolmas kasvi-inventoinnin yhteydessä heinäkuussa. Linnustoarvioinnit tehtiin eri vuorokauden aikoina toukokuussa, kesäkuussa ja heinäkuun alussa. Kasvi-inventointien yhteydessä seurattiin myös lintuja.

Havainnot ja arviot kirjattiin systemaattisesti ylös havainnointipaikalla. Maastotöiden yhteydessä on kerätty suunnittelualueesta myös kuva-aineisto, jota on käytetty hyväksi inventoinnin tulosten kokoamisessa sekä raportin laadinnassa. Raportissa on esitelty inventoinnin tulosten lisäksi tulosten perusteella tehdyt suositukset osa-alueittain maankäytön suunnittelua varten.

TULOKSET

1. Kurssikeskuksen alue (LIITTEET, Kartta 2.)

Vaherman loma- ja kurssikeskuksen pihapiiri on täysin muokattua kulttuuribiotooppia hiekkateineen, istutuksineen ja nurmikenttineen (kansikuva, Kuva 1.). Voimakkaasti kuluneessa rantavyöhykkeessä on säilynyt osittain alkuperäislajistoa, joka indikoi kuivaa (VT) ja paikoin tuoretta kangasta (MT, MaT) (Kuva 2.). Rantavyöhykkeessä todettiin runsaasti kulttuuribiotoopeille tyypillistä lajistoa, joka on levinnyt rannoille pihapiirin puutarhajätteiden mukana (Kuva 3.). Pihapiirin harva puusto koostuu lähinnä iäkkäistä kuusista ja männyistä, rannan tuntumassa puusto on mäntyvaltaista, sekapuuna jonkin verran kookkaita koivuja (Kuva 3.). Kolopuita todettiin vähän, yhdessä pohjoisrajan kookkaassa koivukelossa todettiin useita pesäkoloja mutta kolot todettiin asumattomiksi. Rannan vanhoissa ranta-aitoissa todettiin oravan, talitiaisen ja leppälinnun pesinnät, joten aitat toimivat ”kolopuina” (Kuva 4.).

Kuva 1. Vaherman pihapiiriä lännestä kuvattuna. Etualalla päärakennus.

Kuva 2. Rantametsää pihapiirin länsipäässä. Kuvan alueella todettiin rakennuksen kivijalka.

Kuva 3. Kurssikeskuksen venerannan rantametsää, johon on kärrätty puutarhajätteitä.

Kuva 4. Pihapiirin rantamökkejä lännestä kuvattuna.

Osa-alueella ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella. Alue ei myöskään sovellu erityisen hyvin liito-oravan elinympäristöksi (direktiivin IV(a) laji). Alueella todettiin oravan pesimäreviiri. Muista alueen nisäkkäistä todettakoon rusakko ja kettu.

Alueen lintulajisto todettiin tavanomaiseksi kulttuuribiotoopeille tyypilliseksi lajistoksi (esim. harmaasieppo, leppälintu, talitiainen, västäräkki, mustarastas ja peippo). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu.
Alueen kasvilajisto todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi kangasmetsien ja kulttuuribiotooppien lajistoksi. Myös istutettuja lajisto todettiin monipuoliseksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

2. Kurssikeskuksen pohjoispuolen metsä (LIITTEET, Kartta 2.)

Kurssikeskuksen pohjoispuolella on metsäalue, joka on kumpuilevaa glasifluviaalista sedimenttimaata (hietaa, hiesua ja alavimmilta osiltaan paikoin myös savea). Puusto alueella on harvennettua kuusivaltaista sekametsää. Kumpareiden lakialueilla todettiin sekapuuna runsaammin mäntyä. ja notkelmat todettiin lähes puhtaiksi kuusimetsiksi. Aluetta on hakattu ja alueella on leveitä ajouria. (Kuvat 5.- 7.). Hienojakoinen, paikoin savinen maaperä on hieman ravinteikkaampaa, jonka vuoksi alueen metsät ovat lehtomaista kangasta (OMT) ja notkelmista paikoin lehtoa (OMaT) (Kuva 8.).

Kuva 5. Kuvassa länsiosan harvennettua mäkialuetta (OMT) maaliskuussa 2018.

Kuva 6. Osa-alueelle tyypillistä kuusivaltaista keski-ikäistä sekametsää (OMT).

Kuva 7. Osa-alueen metsät ovat talousmetsää. Kuva osa-alueen pohjoisosasta.

Kuva 8. Alavimmissa länsiosissa todettiin paikoin mm. valkovuokkoa (OMaT -lehtoa).

Osa-alueen lounaiskulmassa on pienialainen soranottoalue, jonka lajisto todettiin tavanomaiseksi kulttuuribiotooppien lajistoksi. Kulttuuribiotoopeille tyypillistä lajistoa todettiin myös

metsäkoneiden ajourissa. Lehtomaisen kankaan ja lehdon lajisto todettiin monipuoliseksi, alueen lounaisosassa todettiin mm. valkovuokkoa. Kokonaisuudessaan kasvilajisto todettiin kuitenkin tavanomaiseksi, rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu.
Osa-alueella ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Osa-alueen lintulajisto todettiin tavanomaiseksi (mm. pajulintu, peippo, mustarastas, punarinta, sepelkyyhky, varis ja vihervarpunen). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

3. Kinnaslammen laskuoja (LIITTEET, Kartta 2.)

Suunnittelualueen keskiosassa on korpinotkelma ja täysin ojitettu puro, joka johtaa Kinnaslammesta Vahermanjärven pieneen lahdelmaan suunnittelualueella (Kuvat 9. ja 10.). Ojan vesi on hyvin ruskeaa ja ojan pohjalle on muodostunut paksuhko humuskerros. Koko kapea, pääasiassa nuorta kuusta kasvava kapea korpinotkelma on käytännössä valtaojaa läjityspenkkoineen. Notkelman eteläpäässä on pienialainen tulva-alue, jonka läpi valtaoja kulkee. Tulva-alueella todettiin lajistoltaan tyypillinen korpikuusikko mutta tulva-alueen läpi vedetyn ojan vuoksi korpi on varsin kuiva eikä ole enää täysin luonnontilainen (Kuva 11.). Korpinotkelman keskiosan yli kulkee metsäkoneen ajoura (Kuva 12.).

Kuva 9. Kinnaslammesta lähtevä puro on kokonaan kaivettu ojaksi. Kuva pohjoisosasta.

Kuva 10. Oja laskee Vahermanjärven pieneen lahteen suunnittelualueella. Lahti taustalla.

Kuva 11. Puronvarren kuivunutta korpea heti kurssikeskukseen johtavan tien pohjoispuolella.

Kuva 12. Ajoura ojitetun puron yli puron keskiosissa. Kuvaussuunta länteen.

Kinnaslammen laskuoja johtaa Vahermanjärven pieneen lahteen suunnittelualueella. Kinnaslammen pohjoispuolen melko laajat suot on ojitettu ja vedet johdettu Kinnaslampeen, joka on soiden

valumavesien rehevöittämä eu-dystrofinen vesi. Kinnaslammesta vedet kulkevat ojaa pitkin edelleen Vahermanjärven länsipään pieneen lahteen, joka on liettynyt ja rehevöitynyt eu-dystrofinen vesi (Kuva 28.). Vahermanjärvi on muulta osin suunnittelualuetta selvästi oligotrofinen mutta järven vesi on varsin ruskeaa ilmeisesti juuri ojitusten ansiosta. Vahermanjärven humus- ja ravinnerasituksen pienentämiseksi Kinnaslammen laskuojaan olisi hyvä rakentaa perättäiset saostusaltaat kurssikeskuksen tien pohjoispuolelle esim. tien läheisyydessä olevaan pieneen korpeen.

Korpinotkelman lintulajisto todettiin tavanomaiseksi havumetsien lajistoksi (esim. punarinta, mustarastas, peippo, vihervarpunen, käpytikka). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu. Korpinotkelmassa ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä alue sovellu liito-oravan elinympäristöksi.

Notkelman kasvilajisto todettiin tavanomaiseksi ja melko niukaksi. Oja ja ojan penkat todettiin laajalti kasvittomaksi humusmaaksi, paikoin tuoreeksi kankaaksi (MT) jonka lajisto indikoi korpimaisuutta. Valtaojan alajuoksun tulvakorven kasvilajisto indikoi korpimaista tuoretta kangasta (MT) ja paikoin sarakorpea. Lähinnä paikallistieltä tulvakorpeen on levinnyt myös kulttuuribiotoopeille tyypillistä lajistoa. Osa-alueen kasvilajisto todettiin tavanomaiseksi kangasmetsien ja niukkaravinteisten korpien lajistoksi, joukossa myös kulttuuribiotooppien lajistoa. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Kinnaslammen laskuojan alajuoksulle olisi hyvä rakentaa kaksi saostusallasta Vahermanjärven humus- ja ravinnekuormituksen pienentämiseksi.

4. Kinnaslampi (LIITTEET, Kartta 2.)

Kinnaslampi on mutapohjainen, sararahkareunainen eu-dystrofinen lampi, jonka vesi on hyvin ruskeaa (Kuva 13.). Lammen ympäristön soita ja suoperäisiä metsiä on ojitettu ja niiden vedet on johdettu Kinnaslampeen, jonka vuoksi rantahetteikön kasvilajisto indikoi lievää rehevöitymistä (mm. järviruokoa todettiin ojien suilla). Kinnaslammen rantoja ympäröi muutaman kymmenen metrin levyinen kosteapohjainen tuoreen kankaan (MT) ja rantarämeen vyöhyke. Lammen kaakkoispuolella rämealue levenee laajaksi kosteapohjaiseksi soiseksi metsäksi. Puusto tältä alueelta on hakattu pois ja siinä kasvaa nuorta kuusitaimikkoa. Kinnaslammen veden pintaa on laskettu, jonka vuoksi rantoja kiertävä räme on pitkälle kuivunut ja metsittymässä (Kuva 14.). Kinnaslampea ja Kinnaslammen lähiympäristöä ei voi pitää täysin luonnontilaisena. Lammen itärannalla on kesämökki pihapiireineen. Liito-oravainventoinnin yhteydessä maaliskuussa todettiin lammen etelärannan rantahetteikössä sula kohta, jota mahdollisesti majava on muokannut (Kuva 14.). Sula kohta todettiin mutaiseksi ja myllätyksi mutta mudasta ei todettu purkautuvaa vettä.

Lammella todettiin alkukesästä lepäilevä joutsenpari mutta ei pesintää (Kuva 16.). Lammella ei todettu vesilintuja eikä kahlaajia inventointien yhteydessä. Lammen rannalla todettiin ajoittain västäräkkejä mutta ei muita rantojen tyyppilajeja. Rämevyöhykkeen linnusto todettiin tavanomaiseksi kangasmetsien lajistoksi. Uhanalaisia lintulajeja ei alueella todettu.

Kinnaslammen alueella ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä. Kasvilajisto Kinnaslammen alueella todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

Kuva 13. Kinnaslampi on eu-dystrofinen vesi, jota lähisoiden ojitukset ovat rehevöittäneet.

Kuva 14. Kinnaslammen ympäristö on MT-kangasta ja paikoin rämettä (kuva etelärannasta).

Kuva 15. Lammen etelärannan hetteikössä todettiin sula kohta mutta ei purkautuvaa vettä.

Kuva 16. Lepäilevä joutsenpari lammen pohjoisrannan ruoikossa, lähellä valtaojan suuta.

5. Kinnaslammen pohjoispuoli (LIITTEET, Kartta 2.)

Kinnaslammen pohjoispuolen osin soistunut metsäalue (MT -kangasta) todettiin paikoin rämeeksi ja paikoin korveksi. Puustoltaan alue todettiin keski-ikäiseksi tai sitä nuoremmaksi kuusi- ja mäntymetsäksi. Alue on ojitettu eikä ole luonnontilainen. Metsä on tasaikäistä talousmetsää.

Osa-alueen linnusto todettiin tavanomaiseksi kangasmetsien lajistoksi. Uhanalaisia lintulajeja ei alueella todettu. Alueella ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä liito-oravalle soveliasta elinympäristöä.

Kasvilajisto alueella todettiin melko niukaksi ja tavanomaiseksi kangasmetsien, rämeiden ja korpien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

6. Kinnaslammen länsipuoli (LIITTEET, Kartta 2.)

Kinnaslammen ja valtatien välinen alue on loivaprofiilista sedimenttimaata (Kuva 17.). Korkeimmat alueet osa-alueen keskiosassa ovat osin sedimenttimaalajien peittämiä kalliokumpareita ja alavammat alueet loivasti kumpuilevia sedimenttimaata ja moreenia. Keskiosan kumpareet ja niiden ympäristö todettiin mäntyvaltaisiksi MT-kankaiksi ja alavimmat alueet kuusivaltaisiksi MT-kankaiksi. Osa-alueen eteläosa on kokonaan avohakattu ja pohjoisosastakin suurin osa (Kuvat 17. ja 18.). Hakkuuaukeilla todettiin paikoin nuorta koivuvesaikkoa. Osa-alueen keskelle jäävän korkeahkon kumpareen sekä pohjoisosan metsät ovat keski-ikäistä harvennettua mäntymetsää (MT) (Kuvat 19. ja 20.).

Kuva 17. Osa-alueen eteläosan hakkuuaukea kurssikeskukselle johtavalta tieltä kuvattuna.

Kuva 18. Osa-alueen pohjoisosaa. Kuvattu liito-oravainventoinnin yhteydessä Kärköläntieltä.

Kuva 19. Osa-alueen keskiosan kumpareen harvennettua MT-männikköä (maaliskuu 2018).

Kuva 20. Pohjoisosan harvennettua MT-männikköä.

Osa-alueen kasvilajisto todettiin tavanomaiseksi ja melko niukaksi tuoreiden kankaiden lajistoksi. Keskiosan kumpareen korkeimmissa osissa todettiin myös kuivan kankaan (VT) tyyppilajistoa. Alueen kasvilajisto todettiin tavanomaiseksi. Uhanalaisia kasvilajeja ei todettu.

Osa-alueen lintulajisto todettiin tavanomaiseksi kuivien kangasmetsien sekä hakkuuaukeiden lajistoksi (mm. peippo, pajulintu, lehtokerttu, punakylkirastas, metsäkirvinen). Loppukesästä alueella kierteli pikkukäpylintuja ja kalliokumpareen männikössä todettiin käen reviiri. Uhanalaisia lintulajeja alueella ei todettu.

Alueella ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä liito-oravalle soveliasta elinympäristöä.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

7. Kurssikeskuksen tien eteläpuoli (LIITTEET, Kartta 2.)

Kurssikeskukselle johtavan tien eteläpuoli on siemenpuuasentoon hakattua tuoretta kangasta (MT), jonka nuori puusto koostui pääosin koivuista ja koivutaimikosta (Kuva 21.). Alavampien alueiden kasvilajisto indikoi lehtomaista kangasta (OMT). Alueella on paljon tiestöä, polkuja ja rakennelmia (mm. uimakoppi, varasto ja leikkikenttä) sekä joitakin kuivuneita allikoita (Kuva 22.). Lähempänä rantaa metsäpohja todettiin hyvin kuluneeksi. (Kuva 23.). Allikoiden alueilla oli todettavissa kuusien lisäksi myös kookkaita haapoja ja koivuja. Korkeampien maastokohtien puusto oli mäntyvaltaista. Lähinnä allikoiden ympäriltä todettiin muutamia kolopuita, jotka todettiin asumattomiksi.

Alueen kasvilajisto todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi kulttuuribiotooppien, kangasmetsien ja lehtomaisten kankaiden lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Alueella ei todettu liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella tai liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä.

Osa-alueen linnusto todettiin tavanomaiseksi kangasmetsien ja pensaikkojen lajistoksi (mm. peippo, pajulintu, lehtokerttu, mustarastas, käpytikka, vihervarpunen, punarinta ja punakylkirastas). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

Kuva 21. Osa-alueelle tyypillistä harvaa MT- ja OMT -männikköä, aluspuuna kuusta ja koivua.

Kuva 22. Osa-alueen eteläpäässä, allikoiden ympärillä kasvoi isompia haapoja ja koivuja.

Kuva 23. Kulunutta metsäpohjaa osa-alueen itäosassa, lähellä Vahermanjärven rantaa.

Kuva 24. Vahermanjärven kulunutta rantametsää (VT/CT –kangasta).

8. Eteläosan rantametsä (LIITTEET, Kartta 2.)

Suunnittelualueen eteläosan ranta-alue on pienien niemien ja lahdelmien kirjomaa hienojakoista sedimenttimaata. Alueen rantametsät ovat olleet tiiviissä käytössä (mm. veneranta, leikkikenttä ja nuotiopaikka), jonka vuoksi kenttäkerros on hyvin kulunut (Kuvat 23. ja 24.). Alueella todettiin myös jälkiä metsäpalosta. Niukahkon kenttäkerroslajiston perusteella rannan hiekka- ja hietamaat ovat olleet kuivaa kangasta (VT-, paikoin CT -kangasta).

Osa-alueen kasvilajisto todettiin tavanomaiseksi kangasmetsien ja kulttuuribiotooppien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Alueen lintulajisto todettiin tavanomaiseksi kangasmetsien lajistoksi eikä uhanalaisia lintulajeja todettu. Alueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä alueella todettu liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Alueen kulunut maaperä on hienojakoista sedimenttimaata rantaan asti. Alueen rakentamisessa ja käytössä tulisi ottaa huomioon tällaisen maaperän eroosioherkkyys erityisesti, koska kasvillisuus on kulunut pois. Tämän vuoksi alueen rakentaminen ja käyttö tulisi suunnitella niin, ettei eroosiovaurioita alueella pääse syntymään.

9. Kurssikeskuksen ranta (LIITTEET, Kartta 2.)

Ranta suunnittelualueen keskiosan pieneltä lahdelta itään on varsin suora ja avoin (Kuva 28.). Rannan itäpäässä suunnittelualueen rajalla on pieni lahti, jossa on rantasauna. Lahden rantaa on jonkin verran rakennettu (Kuva 25.). Rantaterassi on sorarantaa, jossa on runsaasti pientä kiveä (Kuva 26.). Rantaterassi on viitisen metriä leveä, pienissä lahdelmissa hieman leveämpi ja laskee järven puolella jyrkästi. Ilmeisesti järven laskun seurauksena rannassa on korkeahko, selkeä rantatöyräs. Vesi on varsin ruskeaa ojitetuilta soilta tulevan humuspitoisen veden vuoksi. Niukka vesikasvilajisto indikoi oligotrofisuutta mutta rantalajisto indikoi selvää ravinteisuuden kasvua (mm. järviruokoa oli todettavissa moni paikoin harvana kasvustona) (Kuvat 26. ja 27.). Lännempänä, lähellä suunnittelualueen keskiosan lahtea oli todettavissa mutaisuutta ja ranta- ja vesikasvilajisto indikoivat dys-oligotrofisuutta.

Niukka ranta- ja vesikasvilajisto todettiin tavanomaiseksi oligotrofisten ja dys-oligotorifsten vesien lajistoksi. Uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Rannan lintulajisto todettiin tavanomaiseksi karujen järvien lajistoksi (kalalokki, kalatiira, västäräkki), jotka joko ruokailivat tai lepäilivät ranta-alueella. Uhanalaisia lintulajeja ei todettu. Osa-alueella todettiin rantasipin reviiri.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa.

Kuva 25. Osa-alueen itäpään pieni lahti on Vaherman saunarantaa.

Kuva 26. Leveähkö rantaterassi on kivistä sorarantaa.

Kuva 27. Rantojen järviruoko indikoi ravinteisuuden kasvua. Kuvaussuunta länteen.

Kuva 28. Länsiosa on kulunut aiemman rannan käytön vuoksi. Kuvaussuunta itään.

10. Suunnittelualueen keskiosan lahti (LIITTEET, Kartta 2.)

Lahdelma rantaviivan keskiosassa on matala ja kivinen ja mutapohjainen (Kuva 27.). Kinnaslammelta tulevaa laskuojaa pitkin on lahdelle kertynyt paksu humusliete, jonka ansiosta lahden kasvilajisto indikoi eu-dystrofisuutta (lahdella todettiin mm. ulpukkaa, lummetta, uistinvitaa ja siimapalpakkoa). Rantavyöhykkeessä todettiin runsaana jouhisaraa, joukossa mm. pullosaraa ja järviruokoa (Kuva 28.). Lahti on matala ja lahden kivikossa todettiin kolmen kalalokkiparin pesintä (Kuva 29.). Vesi lahdella on varsin ruskeaa.

Kuva 27. Suunnittelualueen keskiosan pieni lahti kalalokin pesimäkivikoineen.

Kuva 28. Lahden perukka on rehevöitynyt ja mutapohjainen.

Kuva 29. Kalalokin poikanen pesäkivellä.

Kuva 30. Kuva lahden perukasta etelään.

Ranta- ja vesikasvilajisto todettiin tavanomaiseksi dystrofisten ja eu-dystrofisten vesien lajistoksi. Uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Lahden alueella todettiin västäräkki, saalislentoja tekevä kalatiira sekä pesivänä kalalokki (kolme paria). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu.

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Lahden mataluuden ja kivikkoisuuden vuoksi lahden alue ei sovellu rantarakentamiseen erityisen hyvin. Lisäksi lahden kivillä pesii pieni kalalokkikolonia (laji ei ole uhanalainen). Em. syistä lahden alue olisi hyvä jättää nykytilaansa.

11. Suunnittelualueen eteläosan ranta (LIITTEET, Kartta 2.)

Suunnittelualueen eteläisin ranta keskiosan pienestä lahdesta suunnittelualueen etelärajalle on lahdelmien ja pienien niemien kirjomaa hietapitoista hiekkarantaa (Kuva 33.). Rantaviivan pienet niemet ovat kivisempiä kuin lahdelmat (Kuva 31.). Rannan pohjoisin osa on kallioisempaa ja kivisempää (Kuvat 31. ja 32.) Matala rantaterassi on paikoin parikymmentä metriä leveä ja lähes kasviton koko matkalta (Kuva 33.). Rantaterassi on leveämpi pohjoisosassa kuin etelämpänä. Pohjoisosan pienessä lahdelmassa on yleinen veneranta (Kuva 31.). Vesi rannassa on lievästi ruskeaa, niukka rantaterassin vesikasvillisuus indikoi oligotrofista vettä. Rantapenger on paikoin jyrkkä ilmeisesti aaltojen ja jään aiheuttaman rantaeroosion vuoksi. Rannan hienojakoinen sedimenttimaa on altis eroosiolle, koska rannan kasvipeite on kulunut pois (Kuva 34.).

Kuva 31. Venevalkama eteläosan pienessä poukamassa. Takana kivinen pieni niemi.

Kuva 32. Eteläosan rannan pohjoispää polveilee kivisempänä ja kallioisempana kuin muu ranta.

Kuva 33. Poukamat ovat hiekkapohjaisia. Vesikasveja todettiin etelärannalla niukasti.

Kuva 34. Rantojen voimakas kuluminen lisää eroosioriskiä rantavyöhykkeessä.

Niukka ranta- ja vesikasvilajisto todettiin tavanomaiseksi oligotrofisten vesien lajistoksi (mm. nuottaruoho, ruskoärviä ja ahvenvita). Uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Rantavyöhykkeellä todettiin inventointien yhteydessä ruokailevia ja lepäileviä kalalokkeja ja kalatiiroja sekä rantasipin reviiri

Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä tai muita luontoarvoja, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Eteläosan sedimenttirannat ovat kuluneet ja eroosioherkkiä. Rantojen mahdollinen rakentaminen ja käyttö tulisi suunnitella ja keskittää niin, että rantapenkka ja rantatöyräs välttyisivät mahdollisimman tarkasti eroosiolta.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Suunnittelualueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä tai muita luontoarvoja, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Kinnaslammen laskuojaan tulisi tehdä kaksi saostusallasta laskuojan humuspitoisille vesille Vahermanjärven humus- ja ravinnerasituksen vähentämiseksi. Suunnittelualueen eteläosan sedimenttirantojen mahdollisessa rakentamisessa ja käytössä tulisi huomioida rantojen eroosioherkkyys.

Tampereella 07.10. 2018

_____

Jouko Sipari

Jouko Sipari tmi

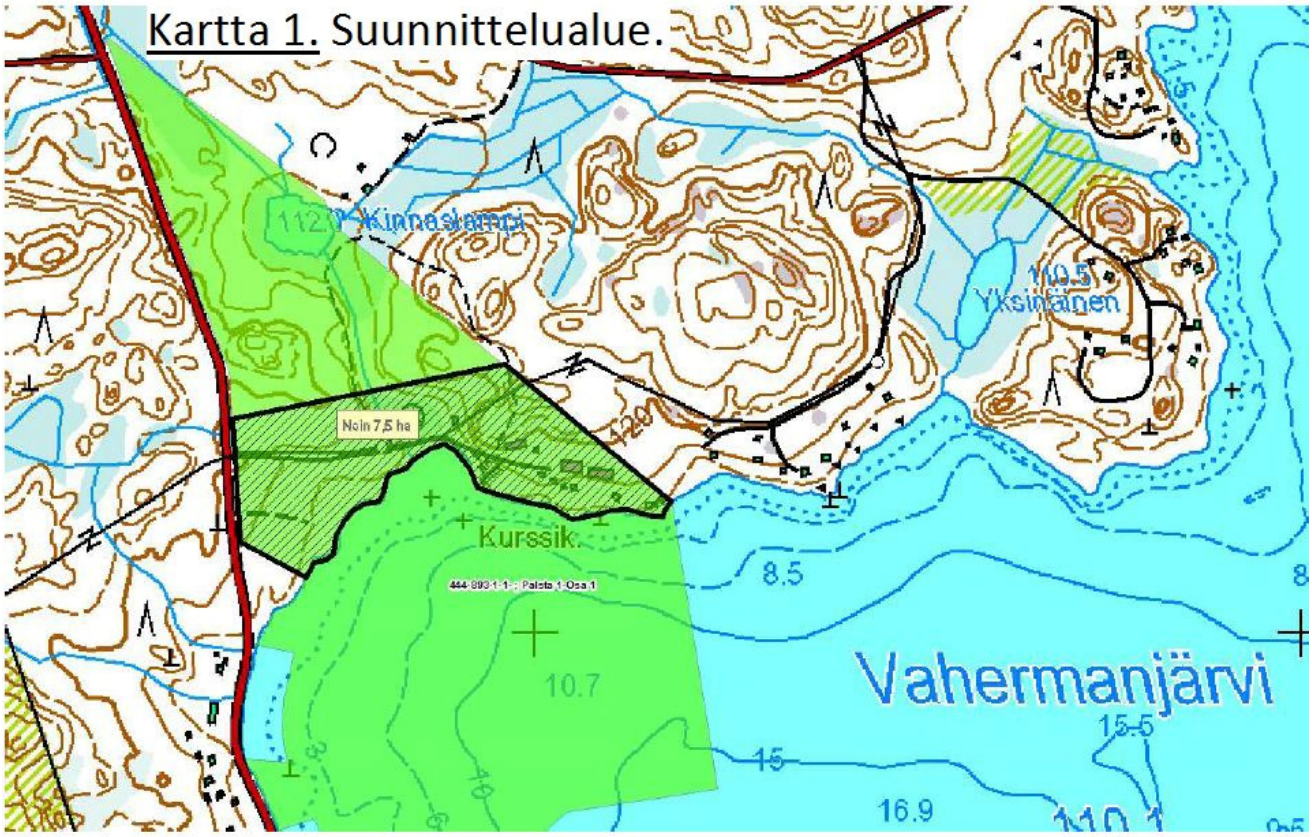
Katajikonkatu 1 F 19

33820 Tampere

jouko.sipari@saunalahti.fi

p. 040 - 70 44 750

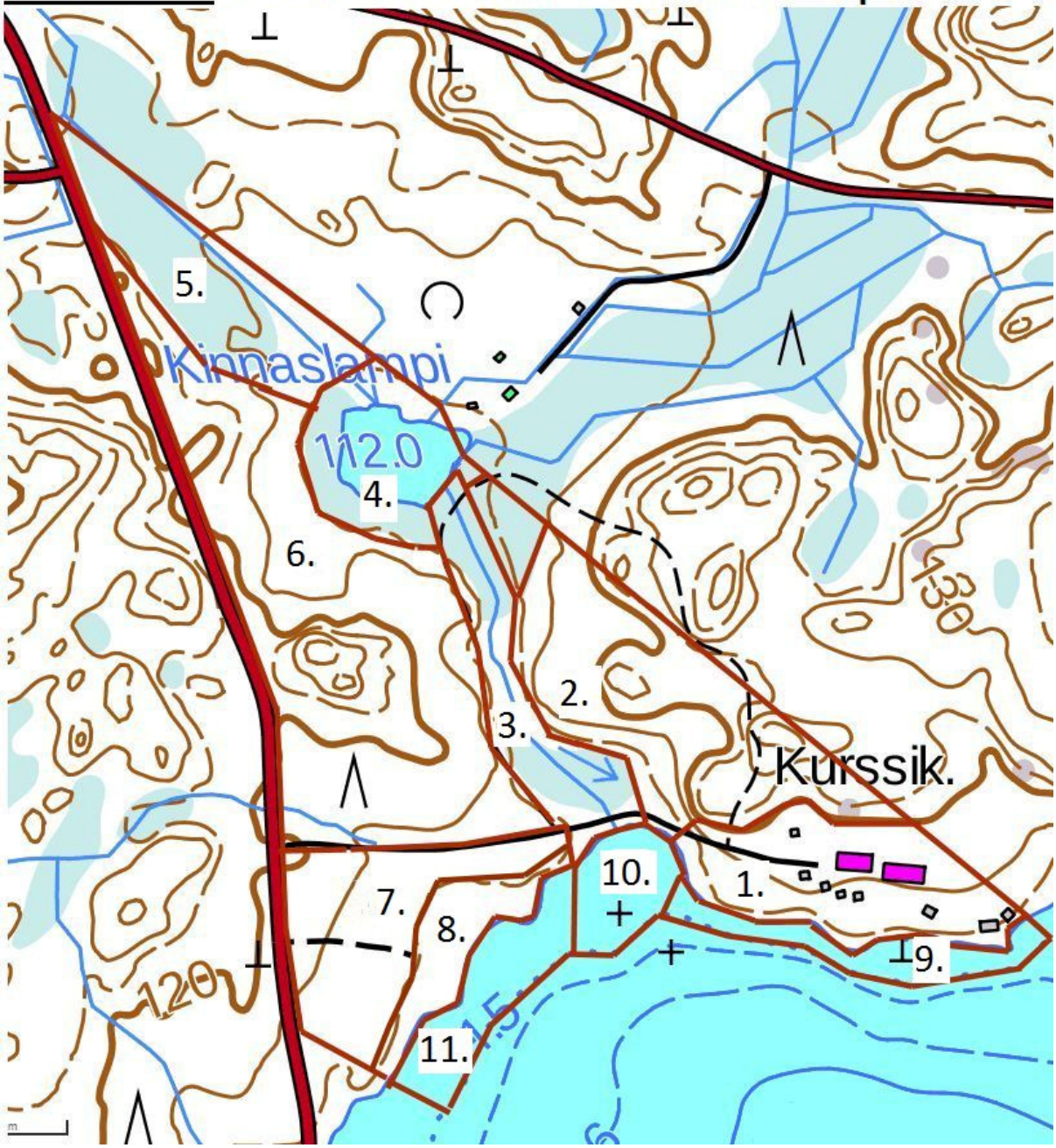
LIITTEET



Ranta-asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue osoitettu vinorasterilla. Kaavoitettavan alueen suuruus noin 7,5 hehtaaria. Vihreällä merkinnällä osoitettu Metsähallituksen hallinnassa oleva alue 444-893-1-1.

Suunnittelualuetta laajennettiin työn alkuvaiheessa koskemaan koko tilan maa-aluetta.

Kartta 2. Suunnittelualueen biotoopit.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	22.11.2019
Kaavan nimi	Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm	13.11.2019	**Ehdotuspvm**	06.02.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.03.2018
Hyväksymispykälä	111	**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus	444V131119A111		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,9459	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	16,9459
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km] 0,88

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** 2 **Ei-omarantaiset**

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** 2 **Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**16,9459**	**100,0**	**1870**	**0,01**	**16,9459**	**1870**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6349	3,7	0		0,6349	0
R yhteensä	3,2732	19,3	1850	0,06	3,2732	1850
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	12,4905	73,7	20	0,00	12,4905	20
W yhteensä	0,5473	3,2			0,5473	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**16,9459**	**100,0**	**1870**	**0,01**	**16,9459**	**1870**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6349	3,7	0		0,6349	0
VR	0,6349	100,0	0		0,6349	0
R yhteensä	3,2732	19,3	1850	0,06	3,2732	1850
RM	3,2732	100,0	1850	0,06	3,2732	1850
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	12,4905	73,7	20	0,00	12,4905	20
M	10,8332	86,7	0		10,8332	0
MU	1,6573	13,3	20	0,00	1,6573	20
W yhteensä	0,5473	3,2			0,5473	
W	0,5473	100,0			0,5473	

LOHJA **Liite 6**

Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaava

Metsähallitus

Nummi-Pusulan valtionmaa 444-893-1-1

Kaavaluonnoksesta on jätetty kuulemisaikana (23.11. - 31.12.2018) kymmenen lausuntoa, ei huomautuksia. Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista seuraavassa *kursivoituna.* Lausunnoista on mukana osin vain lyhyet tiivistelmät, ks. tarkemmin alkuperäiset kannanotot.

1. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto 26.11.2018

Rakennusten ohjeellisessa sijoittelussa tulee ottaa tarvittaessa huomioon lähelle rakentamisen vaatimukset ja vanhan leirikeskuksen pihaan tulee osoittaa raskaalle ajoneuvolle soveltuva kääntöpaikka.

Vastine: Lausunnossa esitetyt täsmennykset on tehty kaavakartalle.

2. Lohjan kaupungin rakennusvalvonnan lausunto 28.11.2018

Lohjan rakennusvalvonta ehdottaa poistettavaksi yleisistä määräyksistä kolme viimeistä kappaletta, jotka ovat yleisiä viittauksia lakiin. Rakennusvalvonta ehdottaa seuraavia tarkennuksia kaavamääräyksiin:

RM- alueilla sallitaan enintään kahden laiturin rakentaminen.
Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti.
Käsittelemättömien hulevesien johtaminen järveen on kielletty.
Harmaiden jätevesien (muu kuin kantovesi) tulee käsitellä keskitetysti.

Vastine: Lausunnossa esitetyt täsmennykset on tehty kaavamääräyksiin.

3. Carunan lausunto 19.12.2018

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Museoviraston lausunto 21.12.2018

Kaavassa osoitettu uudisrakentamisen sijoittelu ja ohjaus on varsin luontevaa ajatellen nykyisten rakennuspaikkojen osittaista hyödyntämistä sekä soveltuvuutta maisemaan. Kaavamääräyksissä on sen sijaan hieman tulkinnanvaraista se, että ”sopivina ryhminä” on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa. Koska kummallakin, toisistaan selkeästi erottuvalla korttelialueella rakennusalat

ovat varsin lähekkäin, voisi olla mielekkäämpää todeta, että kullakin korttelialueella on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa.

Vastine: Lausunnossa esitetty täsmennys on tehty kaavamääräyksiin.

Tiedot olevasta rakennuskannasta ovat hyvin suppeat, mutta tälläkin perusteella voi sanoa, ettei rakennuksilla ole merkitystä suojelun kannalta. Kaavaselostusta voisi kuitenkin täydentää mm. sellaisilla perustiedoilla, kuten onko rakennuksilla suunnittelijaa vai ovatko ne tyyppitalotuotantoa, sekä selkeämmillä valokuvilla.

Vastine: Alueen rakennukset ovat tyyppitalotuotantoa, selostusosaan on lisätty kuvia rakennuksista.

Muinaisjäännösten osalta suunnittelualueen selvitykset ovat ajantasaiset ja riittävät. Alueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Lohjan seudun ympäristöyhdistyksen lausunto 21.12.2018

Ranta-asemakaavaluonnoksessa on esitetty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi myös Kinnaslammen ja Vahermanjärven välisen ojan länsipuolta, joka on suhteellisen alavaa aluetta. Alueelle on suunniteltu kahdeksan pienehköä ja yksi iso rakennusala, yhteensä 800 m2. Tämä tuo riskin Vahermanjärven veden laadulle, koska vesikäymälöitä ei kielletä.

Vastine: Lausunnossa esitetty vaatimus vesikäymäläkiellosta on tehty kaavamääräyksiin ELY-keskuksen esityksen mukaisesti (ks. kohta 10).

Kyseinen korttelialue 2 pitää osoittaa viheralue-merkinnällä ja jättää rakentaminen kokonaan pois. Riskinä järven vedenlaadulle voidaan pitää myös sitä, jos alueella sallitaan avohakkuut. Tässä M-alueelle on lisättävä määräys avohakkuiden kiellosta ja metsä jatkuvan kasvatuksen suosimisesta.

Vastine: Avohakkuiden osalta määräys M-alueille ei ole tarpeen, rannoilla on riittävät puskurit (MU) ja vaatimus maisematyöluvasta.

Kaava-alueen eteläosaan on jo osoitettu yleinen virkistysalue (VR), mikä yhdessä naapuritilan vastaavan virkistysalueen kanssa muodostaa merkittävän kokonaisuuden ja aivan varmasti vastaa jo siihen kysyntään, joka kyseisellä järvellä yleiseen virkistyskäyttöön on. Korttelin 2 rakentaminen on luontevaa jatkoa alueen aiemmalle käyttömuodolle (leirintäalue). Tältä osin kaavaratkaisua ei ole tarpeen muuttaa.

Luontoselvitys on ilmeisesti muuten riittävä, mutta lepakoita ei ole selvitetty. Liito-orava-selvitykseen on suhtauduttava varauksella alueen länsipuolella, koska Someron yhteismetsän taannoin teettämässä luontoselvityksessä Kärköläntien länsipuolella havaittiin liito-oravia. Vahermanjärven kalastotiedot puuttuvat luontoselvityksestä. Järven vesistöbiologinen tutkimus pitää ainakin tältä osin tehdä.

Vastine: Luontoselvitys on jo tehty sillä tarkkuudella kuin kaavoituksen vakiintuneet suunnittelukäytännöt, alueelle osoitettu maankäyttö ja aluevaraukset edellyttävät.

6. Uudenmaan liiton lausunto 21.12.2018

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavoja. Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava.

Ranta-asemakaavan luonnoksen maankäytön ratkaisut ovat maakuntakaavan mukaisia. Vaikka alueen rakentaminen on tehokasta ja loma-asuminen tulee olemaan ympärivuotista, on rakentaminen pienimuotoista ja rakentamisen määrä (yhteensä 1870 k-m2) on lähinnä paikallisesti merkittävää.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Alueen kehittäminen tehokkaaseen vapaa-ajan asumiseen vaatii alueen toteuttamiselta huolellista suunnittelua vesi- ja jätevesihuollon järjestämisessä. Lisäksi on hyvä suunnitella aluetta kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti, mihin kuuluu mm. uudet liikkumisen ja palvelujen teknologiat ja yhteisölliset ratkaisut. Vapaa-ajan asumisen ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset sekä mahdolliset toimintojen väliset ristiriidat on hyvä ottaa suunnittelussa huomioon.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Näitä periaatteita on pyritty suunnittelussa noudattamaan.

Alueen rakentamisessa ja käytössä suositellaan, että maaperän eroosioherkkyys tulee ottaa huomioon, jottei eroosiovaikutuksia pääse syntymään. Tämän vuoksi tulee 2 RM- alueen rakentamisen määrää ja sen sijoittamista tarkastella vielä jatkosuunnittelussa uudelleen, jottei se aiheuta alueen ympäristöön pysyvää haittaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Alueen suunnittelu perustuu yksityiskohtaisiin maastotarkasteluihin, joissa on otettu huomioon myös eroosioherkkyys.

Lausunnossa mainittu vireillä oleva Uusimaa 2050-kaava on lisätty selostusosaan.

7. Kärkölän kyläyhteisön lausunto 27.12.2018

Kärkölän kyläyhteisö ry on vuonna 2014 julkistetussa Kyläsuunnitelmassaan todennut, että alueen vakinaisilla ja osa-aikaisilla asukkailla on käytössä kaksi uimapaikkaa, toinen on Salkolan järven koillisrannalla Kakkostien vieressä ja toinen on Vahermanjärven rannalla Kärköläntien vieressä. Alue on kaavaehdotuksessa kohdassa 2.23 merkitty kirjaimilla VR. Pidämme tärkeänä, että alueen palvelukyky säilyy vähintään nykyisen kaltaisena, siis yleisenä virkistysalueena, joka palvelee myös pohjoisen Pusulan asukkaita kesäaikaan. Tämä ajatus sisältyy ymmärtääksemme myös kaavaehdotukseen.

Vastine: Kyllä sisältyy.

Vaherman järven rannoilla on paikoitellen melko tiheästi mökkejä. Näin on seudulla yleisemminkin. Mökit on pääosin rakennettu ennen 1960-lukua, kun rantojen rakentaminen oli vielä sääntelemätöntä eikä ympäristön kuormitusnäkökohdista välitetty. Myös viime vuosikymmenten aikana on ollut hankkeita, joissa alueella on haettu lupia jopa tiheämmälle lomakylätyyppiselle rantarakentamiselle. Nämä on torjuttu, koska pienten metsäjärvien luonne ja ympäristö muuttuisivat täysin rakentamisen myötä. Nyt kaavakarttaan piirretyt kaksi tiheää

kymmenen mökin ranta-asutusta ovat ristiriidassa näiden ratkaisujen kanssa. Ehdotamme harkittavaksi rantatonttien koon kasvattamista ja osaa tonteista siirrettäväksi taaemmas metsätonteiksi. Ehdotamme myös, että aluetta kehitettäisiin tavalla tai toisella luontomatkailun suuntaan, mikä idea on alulla Maakuntakaavassa, kohta 2.21.

Vastine: Alueen tiivis rakentaminen matkailukäyttöön on hyvin luontevaa jatkoa alueen aiemmalle käyttömuodolle (kurssikeskus ja leirintäalue). Myös kaavassa esitetty rakennusoikeus vastaa hyvin pitkälle alueen aiempaa (osittain jo purettua) rakennuskantaa. Maakuntakaavan laadinnasta vastaava viranomainen eli Uudenmaan liitto on todennut kaavaratkaisun olevan maakuntakaavan mukainen. Tältä osin kaavaratkaisua ei ole tarpeen muuttaa.

8. Pusulan aluetoimikunnan lausunto 31.12.2018

1. Alueen vakinaisilla ja vapaa-ajan asukkailla on käytössä kaksi uimapaikkaa, toinen on Salkolan järven koillisrannalla Kakkostien vieressä ja toinen on Vahermanjärven rannalla Kärköläntien vieressä.

2. Pohjoinen Lohja on hyvin harvaan asuttua mutta seudulla on rannoilla runsaasti vapaa-ajan asutusta. Järvien ja vesistöjen tilanne tulee huomioida uudisrakentamisessa koska suurin osa nykyisistä rakennuksista on rakennettu ajankohtana, jolloin vesistöjä ei huomioitu kuten nykyisin.

3. Näkymä Kärköläntieltä Vahermanjärvelle on hieno kaikkina vuodenaikoina.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaratkaisua on laadittu periaatteilla, joilla lausunnossa esitetyt arvot säilytetään.

9. Lohjan ympäristöterveyspalveluiden lausunto 31.12.2018

Kaavaa varten on syytä arvioida, onko rakennuspaikat mahdollista varustaa vesikäymälöillä Lohjan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Vastine: Lausunnossa esitetty arviointi vesikäymäläkiellosta on tehty kaavamääräyksiin ELY-keskuksen esityksen mukaisesti (ks. seuraava kohta 10).

10. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 9.1.2019

Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmän mukaan maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista, koska kaavan tarkoittamalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Vastine: Maakuntakaavan laadinnasta vastaava viranomainen eli Uudenmaan liitto on todennut kaavaratkaisun olevan maakuntakaavan mukainen.

ELY-keskus katsoo, että Vahermanjärven toteutunut rakentaminen ja alueella voimassa olevien ranta-asemakaavojen mahdollistama rakentaminen tulee ottaa huomioon arvioitaessa MRL 73 §:ssä mainittuja sisältövaatimuksia (erityisesti vesistön sietokyky ja vapaan rantaviivan osuus). Kaava-aineistoon tulee kaavan vaikutusarvioinnin tueksi lisätä kartta, josta em. ranta-asemakaavojen rajaukset käyvät ilmi. Lisäksi tulee maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun periaatteen turvaamiseksi arvioida Vahermanjärven rakentamisen määrän kokonaistilannetta.

Vastine: *Lausunnossa esitetyt täsmennykset on tehty kaavan selostusosaan.*

Kaava-aineistossa ei ole yksityiskohtaisemmin esitetty mitä alueelle on mahdollista rakentaa. ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun vaikutusten arviointia varten tulee kokonaisrakennusoikeuden lisäksi esittää rakennusten enimmäiskoot ja enimmäismäärät.

Vastine: *Kaavassa esitetyt rakennusoikeudet kyseisten alueiden pinta-alaan nähden ovat hyvin maltillisia ja kaavamääräykset jo riittävät. Lisäksi ohjeelliset rakennusalat ja rakennusjärjestys ohjaavat alueiden rakentamista. Tältä osin kaavaratkaisua ei ole tarpeen muuttaa.*

ELY-keskus katsoo lisäksi, että MRL 73 §:ssä säädettyjen sisältövaatimusten täyttymisen arviointia varten tulee kaavaselostuksen osioon 4.2 ”Kaavan mitoitus” erikseen esittää Vahermanjärven rantaviivan pituus sekä Vahermanjärven rakentamisesta vapaaksi jäävän rantaviivan osuus prosentteina. Nyt on ilmeisesti tarkasteltu Kinnaslammen ja Vahermanjärven rantaviivat yhdessä.

Vastine: *Lausunnossa esitetyt täsmennykset on tehty kaavan selostusosaan.*

ELY-keskus katsoo, että liittymille tulee hakea niiden käyttötarkoituksen mukaista liittymälupaa tienpidosta vastaavalta viranomaiselta ennen kaavan mukaisen maankäytön toteuttamista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ilmoitetussa korkeustasossa N2000 +111,66 metriä on jo valmiiksi huomioitu riittävä aaltoiluvara, joten ko. maininta voidaan ELY-keskuksen käsityksen mukaan poistaa tulvariskiä koskevasta määräyksestä.

Vastine: *Lausunnossa esitetty täsmennys on tehty kaavamääräyksiin.*

ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoon liitetyn selostuksen ja valokuvien perusteella kaava-alueella ei ennakkoon arvioiden todennäköisesti ole luonnonsuojelun kannalta erityisiä arvoja. ELY-keskus pitää hyvänä, että liito-oravan esiintymistä alueella on selvitetty ja ettei esim. Kinnaslammen läheisyyteen ole osoitettu varsinaista rakentamista, lukuun ottamatta esitettyä ulkoilua palvelevaa rakennusta. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että luontoselvityksessä olisi pitänyt selkeästi kirjata, onko alueella vesilain mukaisia luontotyyppejä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Alueella ei ole vesilain mukaisia luontotyyppejä.

Yleismääräyksissä viitataan ympäristönsuojelulakiin ja sen nojalla annettuihin säädöksiin ja voimassa oleviin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiin ohjeisiin. ELY-keskus katsoo, että nämä viittaukset tulisi poistaa, koska lakeja ja määräyksiä on noudatettava joka tapauksessa.

Vastine: *Lausunnossa esitetty täsmennys on tehty kaavamääräyksiin.*

ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla ja myös Lohjalla on yleisesti sovellettu ranta-asema- ja rantayleiskaavoissa vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Kaavamääräykseen on yleisesti kirjattu: ”Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan

lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Kiinteistöillä tule olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä".

Laajasti perustellen ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksessa ei ole riittävästi otettu huomioon vesiensuojelua ja vesihuollon järjestämistä MRL 39 ja 73 §:ssä tarkoittamalla tavalla. Kaavaluonnos ei vesihuollon osalta perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoittamalla tavalla.

Vastine: Lausunnossa esitetty vaatimus vesikäymäläkiellosta on tehty kaavamääräyksiin ELY-keskuksen esityksen mukaisesti.

6.2.2019

DI Jarmo Mäkelä
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

LOHJA

Liite 7

Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaava

Metsähallitus

Nummi-Pusulan valtionmaa 444-893-1-1

Lohjan kaupungin vetovoimalautakunta päätti 20.3.2019 § 46 seuraavasti:

1. merkitä tiedoksi ranta-asemakaavan laatijan laatimat vastineet valmisteluaineistosta saadusta palautteesta;
2. asettaa Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavan ehdotuksen (kaavakartta 6.2.2019) julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti;
3. todeta, että alueen vesi- ja jätevesihuollon suunnitteluun tulisi kiinnittää edelleen huomiota, jos alue ei ole helposti liitettävissä vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaiseen verkostoon; ja
4. todeta, että yleisen virkistysalueen (VR) kaavamääräyksessä ei ole tarpeellista määrätä alueen omistuksesta tai sopimuksista.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana (4.4. - 8.5.2019) kahdeksan lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja muistutuksesta seuraavassa *kursivoituna.* Lausunnoista ja muistutuksesta on mukana osin vain lyhyet tiivistelmät, ks. tarkemmin alkuperäiset kannanotot.

1. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 9.4.2019

Maakuntamuseo ei anna lausuntoa asiasta, vastuuviranomaisena rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman, rakennussuojelun ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta on tässä tapauksessa Museovirasto.

2. Uudenmaan liiton lausunto 26.4.2019

Ranta-asemakaavan maankäytön ratkaisut ovat maakuntakaavan mukaisia.

Maakuntakaavassa ei ole kuitenkaan määritelty ranta- tai lomarakentamisen periaatteita eikä maakuntakaava ole mitoittava kaava. Siksi alueen yksityiskohtainen suunnittelu tulee perustua tarpeellisiin ja riittäviin selvityksiin, joka ottaa huomioon paikalliset olosuhteet ja kaavan vaikutukset niihin.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Näitä periaatteita on pyritty suunnittelussa noudattamaan.

3. Lohjan kaupungingeodeetin lausunto 29.4.2019

Ranta-asemakaava ei ole miltään osin kunnan vastuulla. VR-alueen merkintä kunnan sopimustoteutuksesta täysin ja kokonaan pois.

Vastine: Alueen kaavamerkintä on yhteistyössä kaupungin ja maanomistajan kesken täsmennetty muotoon: "Yleinen virkistysalue. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita."

4. Museoviraston lausunto 2.5.2019

Museovirasto ei näe estettä kaavan hyväksymiselle.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 6.5.2019

ELY-keskus toteaa, että nyt lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu ne seikat, jotka ELY-keskus kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossaan oli esittänyt.

ELY-keskus toteaa, ettei kaava-aineistossa edelleenkään esitetä yksityiskohtaisemmin, mitä alueelle saa rakentaa, vaan kortteleiden rakennusoikeus on ilmaistu kokonaisrakennusoikeutena. Rakennusalat on esitetty sitovina, mutta uusien rakennusten paikat ohjeellisina. ELY-keskus toteaa, että kyseessä on asemakaava, jonka perusteella rakennusluvat myönnetään. ELY-keskus katsoo, että kaavakartalle/kaavamääräyksiin tulee lisätä tieto kortteleissa sallittavien mökkien koosta ja enimmäislukumäärästä ja päärakennuksille tulee esittää enimmäiskoot**.** Saunojen enimmäiskoot ja sitovat rakennusalat ovat jo esitetty selkeästi sekä kaavakartalla että -määräyksissä.

Vastine: Tältä osin kaavaratkaisua on tarkistettu lausunnon mukaisesti. Kaavamääräys: Rakennusten enimmäismäärä kullakin korttelialueella on 10 ja yhden rakennuksen enimmäiskoko 500 kerrosalaneliömetriä

ELY-keskus muistuttaa vielä tieliittymän liittymäluvan hakemisesta ennen kaavan mukaisen maankäytön toteutumista.
ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta, ja katsoo, että mikäli otetaan huomioon tässä lausunnossa esitetyt seikat, kaavaehdotus täyttää ELY-keskuksen käsityksen mukaan MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto 7.5.2019

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa ehdotusvaiheen aineistoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. Carunan lausunto 7.5.2019

Ei lisättävää kaavaluonnokseen nähden.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8. Lohjan ympäristöterveyspalveluiden lausunto 8.5.2019

Majoitustoiminta, yleinen uimaranta ja elintarvikehuoneisto edellyttävät toiminnasta ilmoituksia terveydensuojelu- ja elintarvikevalvontaviranomaiselle. Elinympäristöön vaikuttava toiminta on suunniteltava ja järjestettävä siten, että väestön ja yksilön terveyttä ylläpidetään ja edistetään.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. Saarijärvi-Saloveden vesienhoitoyhdistyksen muistutus 6.5.2019

Vaherman läheisillä järvillä, Saarijärvellä ja Salovedellä (http://www.saarijarvi-salovesi.net/) toimiva vesienhoitoyhdistys haluaa tuoda esiin huolensa alueen erämaaluonteen erityispiirteiden huomioonottamisesta kaavasuunnittelussa. Vahermanjärvi on yksi alueen kirkasvetisistä järvistä, joiden kaikkien rannoilla on jo melko runsaasti vapaa-ajanasutusta.

Muistuttaja esittääkin, että alueen kaavoituksessa vältettäisiin suurta kuormitusta, joita kuvatut toimet saattavat aiheuttaa, jotta erämaajärviluonnon arvokkaat erityispiirteet säilyisivät edelleen.

Lisäksi Vahermanjärven rannassa kulkee kakkostielle johtava Marttila-Loukku-tie, joka on jo nyt hyvin huonokuntoinen ja jonka voi olettaa kuormittuvan lisää. Vanhan tienpohjan linjausta noudattava tie kulkee aivan rantaviivassa, mikä voi aiheuttaa valumia ym. haittoja järveen. Nyt asemakaavavalmistelussa olevan alueen aivan tiessä kiinni sijaitsevan uimarannan virkistyskäyttökin kärsisi suuresta liikenteestä.

Muistuttaja haluaa lausunnossaan erityisesti painottaa, että alueen maankäytön suunnittelussa ja sen toiminnoissa tulisi ottaa huomioon alueen vesiluonnon ja sen ympäristön erityispiirteet, ja että suunnitelmat tukisivat pitkällä tähtäimellä alueen arvokasta ja luokitukseltaan korkeatasoista järviympäristöä ja sen säilymistä vähintään nykytilassaan.

Vastine: Kaavaratkaisu perustuu kattaviin selvityksiin ja muistutuksessakin esitettyjen arvojen huomiointiin sekä vaikutusten arviointiin. Alueen tiivis rakentaminen matkailukäyttöön on hyvin luontevaa jatkoa alueen aiemmalle käyttömuodolle (kurssikeskus ja leirintäalue). Myös kaavassa esitetty rakennusoikeus vastaa hyvin pitkälle alueen aiempaa (osittain jo purettua) rakennuskantaa. Kärköläntien liikenteen kokonaismääriin nyt esitetyllä kaavaratkaisulla ei ole suurta merkitystä. Kaavamääräyksissä on esitetty toimenpiteet, joilla rakentaminen ei uhkaa myöskään Vahermanjärven veden laatua.

Kaava-alueen eteläosaan on jo osoitettu yleinen virkistysalue (VR), mikä yhdessä naapuritilan vastaavan virkistysalueen kanssa muodostaa merkittävän kokonaisuuden ja aivan varmasti vastaa jo siihen kysyntään, joka kyseisellä järvellä yleiseen virkistyskäyttöön on. Tältä osin kaavaratkaisua ei ole tarpeen muuttaa.

Kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

29.5.2019

DI Jarmo Mäkelä
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi