

Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaava

Metsähallitus

Nummi-Pusulän 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 tyyppitalotuo-
tanta, sekä selkeämmillä valokuvilla.

*Vastine: Alueen rakennukset ovat tyyppitalotuo-
tanta, 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 kestävä 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 tiheimmälle 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 kokonaisrakennus-oikeuden 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 Kinnaslammien 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. Kinnaslammien 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 luontotyyppisiä.

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

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 tulee 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*