

LOHJA

VAHERMAN KURSSIKESKUKSEN RANTA-ASEMAKAAVA

Luonnos 4.10.2018

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

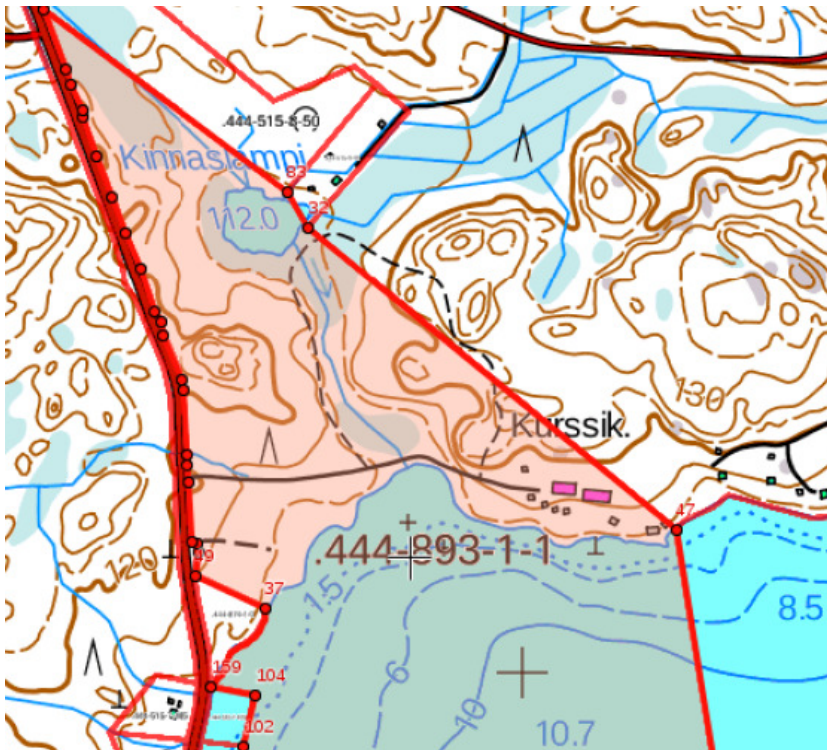
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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.



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.

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	16
4.31	Korttelialueet	16
4.311	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	16
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	19
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	20
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	20
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	20
5.8	Taloudelliset vaikutukset	20
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	21

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2018 (päivitetty 2.10.2018)
- Muistio työneuvottelusta 16.8.2018
- Muinaisjäännösinventointi 25.1.2018 (Mikroliitti Oy)
- Luontoselvitysraportti 7.10.2018 (Jouko Sipari Tmi)
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan 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 avohakkuita-kin 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 mäki (vas.), jolta on näkymät sekä pohjoiseen metsään että etelään järvelle. Suunnittelalueeseen kuuluu myös Kinnaslampi (oik.) joka sijaitsee hakkuualueen pohjois-/koillispuolella.



Suunnittelualan 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

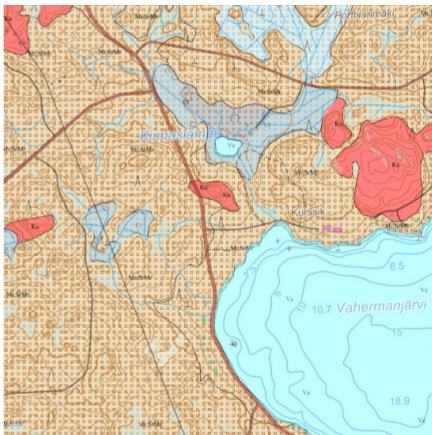
Luontoselvityksiä oli tarpeen täydentää keväällä - kesällä 2018 tehdyllä selvityksellä liitoravan sekä kasvillisuuden ja linnuston osalta. Selvityksen teki FM Jouko Sipari (ks. liite).

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 sora-moreenia (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 koko prosessin ajan (Lohja, Vaherjärven ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliitti Oy). Alueelta ei löydetty yhtään esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäännöstä.

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Kaavan liitteenä 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:

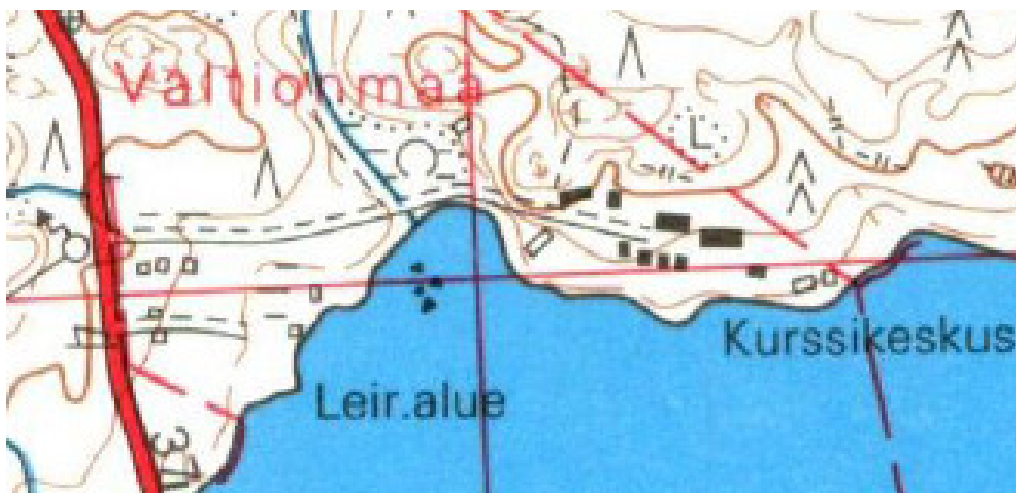
Kaavatyön tavoitteena on tarkastella ranta-alueen matkailupalvelujen ja virkistyskäytön kehittämistä.

Rakennukset:

	Päärakennus	Majoitusrakennus	Mökit (6 kpl)	Varasto	Rantasauna
Rak. vuosi	1972	1974	1970	1972	1970
Pinta-ala *	333 m ²	286 m ² /310 m ²	30 m ² /kpl	30 m ² /25 m ²	84 m ² /72 m ²
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 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 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

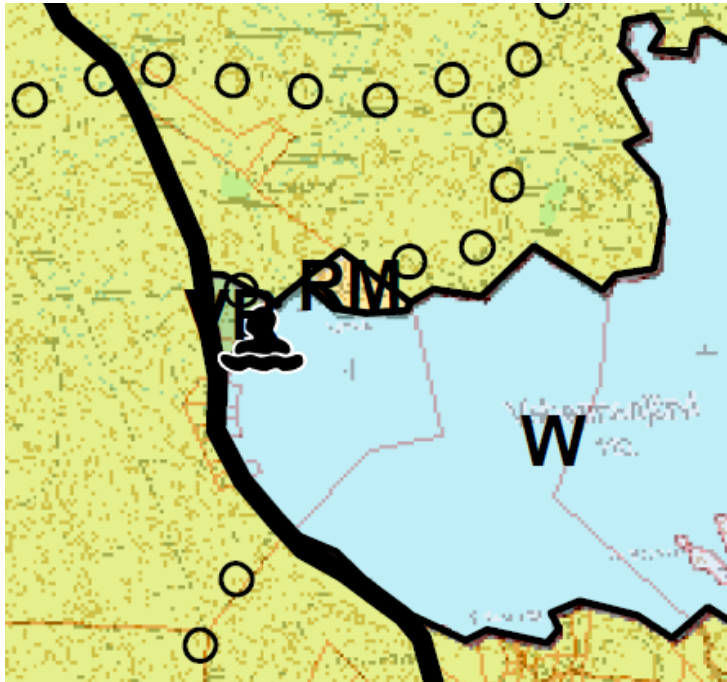
Merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen alueiden, luonnonsuojelualueiden ja virkistysalueiden ulkopuoliset maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ulkoilureitit. Merkintä on ohjeellinen ja linjaus osoittaa ensisijaisesti yhteystarpeen. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

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.

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



Matkailupalveluiden alue.

Alueelle voidaan sijoittaa matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, hotelleja ja muita matkailua palvelevia toimintoja. Uudisrakennukset pitää sovittaa huolellisesti maisemaan.



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 maille. Viimeisin kaavamuutos kumottiin Kivijärven ja Särkijärven uusien rakennuspaikkojen osalta (KHO 10.4.2015, 919/2015). Muilta osin laajat metsätalousalueet merkintöineen jäivät voimaan:

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 Monikolan 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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä 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 virkistysalueen.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Maastotarkasteluiden perusteella rakentamisen sijoittelua koko tilan alueella on luonnosteltu useasta eri näkökulmasta. Nyt kaavaluonnoksena esitetty vaihtoehto valittiin kuitenkin melko nopeasti, eli rakentamista pyritään jatkossakin sijoittamaan alueille jotka ovat jo perinteisesti olleet yhteisrantaisten 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) on pyritty ottamaan huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

Seuraavaksi kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavoittajan toimesta yhteistyössä kaupungin kanssa ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Mielipiteet pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa...

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 lainvas-
taisena 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 kaavoitukses-

sa 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.

Ranta-asetmakaavan 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	Raken- nusoike- us k-m ²	Raken- tamis- tehok- kuus 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 vapaa-aluetta. Suunnittelualan kokonaistehokkuus jää hyvin alhaiseksi (0,01).

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 enimmäiskerros-luku on osoitettu rakennusaloittain. Molemmissa kortteleissa on erilliset saunojen rakennusalat.

Alueille on osoitettu kaksi ohjeellista pysäköimispaikkaa likimain nykyisten pysäköintialueiden mukaisille alueille.

Lisäksi kaava määrää seuraavaa:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen 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.

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

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Vahermanjärven veden laatu).

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä keskitetysti ja sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistöille.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kaupungin jätehuoltomääräysten säädöksiä.

4.32 Virkistysalueet

Kaavassa on yksi retkeilyyn ja ulkoiluun suunnattu Yleinen virkistysalue (VR), joka on kaava-merkinnältään sama kuin viereinen yhteismetsän alue:

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

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-Korttelien ja VR-alueen väliin sekä Kinnaslammen rannalle jää MU-alueita 3 kpl eli Metsätalousalueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Metsätaloustoimenpiteiden 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-m²) 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 matkailu- ja palveluvien 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.

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-asetmakaava-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-asetmakaavassa. Laaja M-alue yhdistyy ympäröivään yhteismetsän alueeseen. Alueen kautta kulkee ulkoilureitti alueen eteläosasta Kinnaslammelle. Maantien varteen ei osoiteta rakentamista ja liittymät säilyvät ennallaan.

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-asetmakaavassa.

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 Vahterajärven veden laadun säilyminen.

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

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-korttelialueille 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.

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 lisäännä 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 viemäroinnin 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.

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:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2018 (päivitetty 2.10.2018)
- Muistio työneuvottelusta 16.8.2018
- Muinaisjäännösinventointi 25.1.2018 (Mikroliitti Oy)
- Luontoselvitysraportti 7.10.2018 (Jouko Sipari Tmi)
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)