

KAAVAN LAATIJAN YHTEENVETO JA VASTINE LUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 16.3-16.4.2018 ja kaavan laatija on pyytänyt siitä lausuntoja. Annettujen lausuntojen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Lausuntojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

Valtioneuvosto on 14.12.2017 hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavaselistusta ja vaikutusten arviointia on tältä osin täydennettävä.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, osoitettu rakentaminen ja vapaa rantaviiva

- Kaavassa maanomistajien tasapuolinen kohtelu on tutkittu emätila- ja muunnetun rantaviivan menetelmällä.
- Mantereen alue on jo nykytilanteessa mm. kokous-, majoitus- ja ravintola- sekä myymäläkäytössä. Vohloisten kartano ja sen lähin pihapiiri on asutuskäytössä. Myös Saarikon saari on rakennettu.
- Uutta rakentamista osoitetaan pääasiassa rannan taustamaastoon siten, että ranta-alueella jää rakentamisesta vapaata aluetta. Kartanon läheisyyteen ei osoiteta uutta rakentamista. Saarikon saareen osoitetaan uutta rakentamista lähinnä täydennysrakentamisena.
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen on kiinnitetty riittävästi huomiota. ELY-keskus katsoo, ettei kaavaratkaisu vaikuta MRL 73 §:ssä tarkoitettuun vapaaseen rantaviivavaatimukseen.

Luonnonsuojelu ja vesistö rakentaminen

- Luontoselvityksen arvokkaat luontokohteet on pääosin huomioitu asiallisella merkinnällä, mutta Kahvisaari ja sen ympäristö on kuitenkin jätetty rajauksen ulkopuolelle.
- Kahvisaarella on lintujen pesimäsaarena jonkinlainen arvo, mm. kalalokille.
- Vesilain (27.5.2011/587) 3:2 §:n mukaan vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, veden korkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohja veden laatua tai määrää, ja tämä muutos aiheuttaa luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista taikka vesistön tai pohjavesiesiintymän tilan huononemista. Nyt esitettyjen selvitysten perusteella voi kaavaluonnoksessa esitettyjen laitureiden rakentamisesta ja niiden käytöstä aiheutua VL 3:2 §:ssä mainittuja seurauksia, jolloin vesilain mukainen lupa tarvitaan.
- Kaavaluonnoksessa osoitetun maankäytön (venevalkama-alueet ja laiturit) vaikutukset linnustoon tulee arvioida vaikutusten arviointi tulee perustua riittävään linnustoselvitykseen (MRL 9 §). Selvityksen on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset, mm. veteen, kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen (MRA 1 §). Tehdyn selvityksen ja vaikutusten arvioinnin perusteella tulee voida arvioida mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarve (VL 2:5 § ja 3:2 §). ELY-keskus katsoo lisäksi, että luvan tarve tulee arvioida ennen ranta-asemakaavan ehdotusvaihetta.
- Korttelissa 5 (RM-1) oleva s-2-alueen luontoarvojen säilymistä varten olisi parempi muuttaa s-2-alueen pääkäyttötarkoitus esim. MY:ksi, kuten SL-alueen eteläpuoli (MY).

- Luontoselvityksen kuvioden 9a ja 12 rajaukset päättyvät rantaviivaan, eikä luontoselvityksen tarkoittamaan aluerajaukseen. Tämä tulee korjata kaavakarttaan siten, että kaavakartasta on selvästi luettavissa s-1-merkintä ja siihen liittyvä rajausta.
- Luontoarvojen turvaamisen ja sen valvonnan kannalta tulee yleisiin määräyksiin lisätä määräys s-1- ja s-2-alueiden maisematyöluvanvaraisuudesta.

Tulvariski

- Kaavamääräys tulee täsmentää esim. seuraavan sisältöiseksi: Korkeustason N2000 +33,35 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

- Kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot on selvitetty riittävästi ja huomioitu asianmukaisesti.

Vastine

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, osoitettu rakentaminen ja vapaa rantaviiva

Lausunnossa ei esitetty huomautettavaa.

Luonnonsuojelu ja vesistö rakentaminen

Kahvisaaren edustan venevalkaman (LV/yk/s) käyttö on kaavamääräyksiin säädelty tiukasti pienimuotoiseen käyttöön, jossa ympäristöä ei oleellisesti muuteta: Venevalkama-alue soveltuvien tai vastaavan kokoisia vesikulkuneuvoja varten. Alue on tarkoitettu suluissa mainittujen kortteleiden ja Pikkusaarikon saaren yhteiskäyttöön. Merkintä /s osoittaa, että sellaiset toimenpiteet eivät ole sallittuja, jotka vaarantavat alueen tervaleppälehdon ominaispiirteet.

Kahvisaaren tienoon ja sen edustan mannerrannan luonnonoloista luontoselvityksessä todetaan seuraavaa:

Kuvion 9a tervaleppälehto on puustoltaan luonnontilaisen kaltainen ja huomiota herättävän korkea sekä kasvillisuudeltaan edustava. Hakkuissa kuvio on jätetty käsittelemättä tähänkin saakka. Kohteen arvoa lisäävät sen edustalta alkava ruovikko ja läheinen Kahvisaari – niminen metsäluoto.

Kuvion 9a tervaleppälehto on tehokkaasti suojeltu kaavan VL/yk-, s-1- ja LV/yk/s- merkinnöin.

Kahvisaareen (kuvio 13) ja ruovikkoon (kuvio 12) ei luontoselvityksessä kohdistu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka kaavan tarkoittama venevalkama (LV/yk/s) ja laituri/silta vaarantaisi.

Luontoselvitykseen sisältyvä linnustaselvitys on tehty oikeaan vuodenaikaan ja se on alueellisesti kattava. Kaava perustuu riittävään linnustaselvitykseen. Luontoselvityksessä todettu kalalokki on maassamme runsaslukuinen ja elinvoimainen laji, joka pesii myös asutuksen vieressä. Kaavan virkistysalue (VL/yk), venevalkama ja Kahvisaareen johtava laituri/silta eivät vaaranna kalalokkia.

Laituri/silta (la) on tarkoitettu kevytrakenteiseksi, mitä varten sen kaavamääräystä tarkennetaan vielä seuraavalla määräyksellä: Laituri/silta (la) tulee toteuttaa siten, että se ei estä veden luonnollista vaihtumista.

Kahvisaaren ja mantereen välistä ruovikkoa ei vaikeakulkuisuuden vuoksi käytettä rannan suuntaisena veneiden kulkureittinä, joten laituri/silta ei katkaise veneyhteyttä.

Edellä olevan perusteella on ilmeistä, että venevalkama ja Kahvisaaren laituri/silta eivät aiheuta sellaisia muutoksia vesistöön tai ympäristöön, että vesilain (27.5.2011/587) 3:2 §:n tarkoittama ympäristölupa oli tarpeellinen. Luvan tarpeellisuutta ei kuitenkaan ratkaista kaavalla vaan vasta rakentamishankkeen yhteydessä.

Korttelissa 5 (RM-1) oleva s-2-alue muutetaan lausunnon tarkoittamalla tavalla MY-alueeksi.

Luontoselvityksen kuvioden 9a ja 12 vaikutusta kaavaan täsmennetään sisällyttämällä vesialuetta kaavaan (W, W/s).

s-1- ja s-2-alueiden kaavamääräyksiin lisätään MRL 128 §:n tarkoittama toimenpiderajoitus.

Tulvariski

Kaavamääräys täsmennetään lausunnon esityksen mukaisesti seuraavan sisältöiseksi: Korkeustason N2000 +33,35 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lausunnossa ei esitetty huomautettavaa.

2 Uudenmaan liitto
Lausunto (Heli Vauhkonen ilmoitus)
Liitto ei anna lausuntoa

3 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Lausunto

Kaavoitettavan alueen kulttuuriympäristö ja rakennuskanta on esitelty kaava-aineistossa kaavan laatimista ajatellen riittävällä tavalla ja että olevan rakennuskannan arvot on huomioitu asianmukaisesti. sr-merkinnän määräystekstiin tulee vielä lisätä maininta, että kartanorakennuksella on myös arkkitehtonista arvoa, ja että rakennusta koskevista korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. AM/s-merkinnän määräystekstissä on hyvä maininta, että puistoalueen vanhaa kookasta puustoa tulee vaalia. RM/s-merkinnän määräystekstiin sisältyvät maininnat alueen rakentamistavasta ovat hyviä ja kannatettavia. Maininta rakentamisen sopeuttamisesta miljööseen ja maisemaan olisi hyvä lisätä myös RM-1 ja RM-2 -korttelialueita koskeviin määräyksiin tai kaavan yleismääräyksiin, jolloin se koskisi myös ranta-alueelle osoitettuja, hyvinkin näkyviksi jääviä laitureita ja uima-huonetta.

Puutarha-aluetta koskevan MP-merkinnän määräystekstiin olisi toivottavaa lisätä maininta alueella sijaitsevista omenatarhoista, joilla on myös alueen kulttuurihistoriaan liittyvää arvoa ja joiden säilyminen alueella on toivottavaa.

Vastine

Kaavamääräyksiä korjataan lausunnossa esitetyllä tavalla.

4 Museovirasto

Lausunto

Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella kaavahankealueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Tiedot perustuvat vuonna 2007 tehtyyn Vohloisten kartanon ranta-asemakaavan arkeologiseen inventointiin. Kaavahankkeeseen ei näin ollen ole kommentoitavaa, eikä sitä ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleenkommentoitavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Vastine

Ei esitetty huomautettavaa.

5 Lohjan ympäristöterveyspalvelut

Lausunto

- Kaavan valmistelussa olisi hyvä arvioida uusiutuvien energioiden hyödyntämismahdollisuuksia.
- Mantereella sijaitsevat kiinteistöt on kaavamääräyksissä esitetty liitettäväksi Lohjan yleiseen viemäriverkostoon. Kaavamääräykseen on syytä lisätä määräys talousvedenjakeluun liittämistä.
- Saarikon saarella suojaetäisyyden turvaamiseksi talousvesikaivoihin rakennuspaikoille on syytä määrittää vähimmäispinta-ala.
- Kaava-alue sijaitsee sellaisella alueella, jonka maaperässä voi mahdollisesti esiintyä happamia sulfaattimaita. Sulfidisavien esiintymistä olisi hyvä kartoittaa alueelta kaavatyön aikana tai esittää kaavamääräyksissä sen tutkimista rakennusten suunnitteluvaiheessa.

Vastine

- Kaavaselostusta täydennetään toteamalla, että kaavaratkaisu ei rajoita maalämmön tai muiden uusiutuvien energialähteiden hyväksikäyttöä.
- Alue liitetään keskitettyyn viemäriverkkoon. Kaavaratkaisu ei aiheuta erityistä perustetta antaa velvoittavaa määräystä liittyä keskitettyyn vedenjakeluverkkoon vaikka liittyminen on pääsääntöisesti tarkoituksenmukaista.
- Saarikon saari on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisesti. Kun lisäksi kaavan sallima rakentaminen on vähäistä, ei rakennuspaikan vähimmäiskoon määrittämiseen ole tarvetta.
- Kaavaan lisätään seuraava määräys: Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella voi esiintyä happamia sulfaattimaita.

6 Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry

Lausunto

- Uudet lomarakennukset mantereen puolella ovat matkailutoiminnan kannalta perusteltuja, mutta saareen rakennettavat eivät ole.
- Mantereen puolen lomamökkien määrää ja sijaintia pitäisi miettiä luonnonsuojelualueen läheisyyden takia. Mitään puskurivyöhykettä alueiden välille ei ole osoitettu.

Vastine

- Alueen maankäytön periaatteet on ratkaistu yleiskaavalla, jossa Saarikon saareen on osoitettu matkailupalveluiden alue. Ranta-asemakaava toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen.
- Luonnonsuojelualueen ja RM-alueiden välillä on puskurina tie sekä VL- ja MY-alueet. Korttelin 5 länsireuna muutetaan vielä MY-alueeksi.

7 Länsi-Uudenmaan pelastus laitos

Lausunto

Alueelle rakennettavat rakennukset ja kadut on sijoitettava siten, että rakennukset ovat saatavissa pelastuslaitoksen voimassa olevan pelastustieohjeen mukaisesti.

Vastine

Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa kaavan osalta. Lausunto ohjeistaa kaavan toteutusta.

8 Caruna

Lausunto

Kaavaan on merkitty varaus puistomuuntamolle. Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johdotosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine

Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa kaavan osalta. Lausunto ohjeistaa kaavan toteutusta.

9 Fingrid

Lausunto

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten yhtiöllä ei ole tarvetta lausua kaavoituksesta.

Helsinki 24.9.2018

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.