

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vetovoimalautakunta | § 46  | 20.03.2019 |
| Vetovoimalautakunta | § 152 | 24.10.2019 |
| Kaupunginhallitus   | § 335 | 04.11.2019 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 111 | 13.11.2019 |

## Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaava

95/10.02.04/2018

VEVO 20.03.2019 § 46

Metsähallitus on käynnistänyt ranta-asemakaavan laatimisen Kärköläntien varrella omistamallaan kiinteistöllä 444-893-1-1 (Nummi-Pusulan valtionmaa). Kiinteistö rajoittuu etelässä Vahermanjärveen ja pohjoisessa siihen sisältyy Kinnaslammen ympäristöä. Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön. Alueen tehokkuus pyritään säilyttämään suhteellisen korkeana aiemman kurssikeskus- ja majoitustoiminnan mukaisesti. 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). Ranta-asemakaavan laatijana toimii Karttaako Oy.

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu 20.3.2018. Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.11.-31.12.2018. Kaavan laatija on koonnut valmisteluvaiheen palautteen (10 lausuntoa, ei mielipiteitä) ja laatinut ranta-asemakaavan ehdotuksen.

Kaavaselostuksessa on esitetty mitoituksen perusteet. Kaava-alueen rantaviivan pituus on 880 metriä ja muunnetun rantaviivan pituus 695 metriä. Kyseinen valtionmaa on rekisteröity jo vuonna 1883, eikä siitä ole erotettu lainkaan kaavoituksessa huomioitavia ns. rasittavia rantapaikkoja.

Kaava-alueen maapinta-ala on 16,4 ha. Alueelle on varattu kaksi matkailua palvelevaa korttelialuetta (RM) yhteensä 3,27 ha, yleistä virkistysaluetta (VR) 0,63 ha, maa- ja metsätalousaluetta (M) 10,83 ha sekä metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) 1,66 ha. Vesialuetta (W) muodostuu 0,55 ha. RM-alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1850 k-m<sup>2</sup> ja MU-alueelle 20 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on aiemmin sijoittunut rakentamista yhteensä n. 2000 k-m<sup>2</sup>.

Valmisteluaineistosta annetusta ELY-keskuksen lausunnosta käy ilmi, ettei valmisteluvaiheen kaava-aineistoon ollut liitetty yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa jätevesien (myös harmaat jätevedet) käsittelyn järjestämisestä. Kaavamääräyksiä on ehdotusvaiheeseen täydennetty vesikäymälöiden osalta siten, että kiinteistö voidaan varustaa varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Kaavamääräyksissä todetaan myös, että kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa on mainittu, että alueella toteutetaan kiinteistökohtaiset vesihuoltoratkaisut. Kaupungin näkemyksen mukaan alueen vesi- ja jätevesihuollon suunnitteluun alueella tulisi kiinnittää edelleen huomiota, jos alue ei ole helposti liitettävissä vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaiseen verkostoon.

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vetovoimalautakunta | § 46  | 20.03.2019 |
| Vetovoimalautakunta | § 152 | 24.10.2019 |
| Kaupunginhallitus   | § 335 | 04.11.2019 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 111 | 13.11.2019 |

Yleisen virkistysalueen (VR) määräyksessä on esitetty, että "alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita. Alue jää nykyisen maanomistajan omistukseen, alueen toteutus tapahtuu kaupungin ja maanomistajan välisellä sopimuksella." Kaupungin näkemyksen mukaan kaavamääräyksessä ei ole tarpeellista määrätä alueen omistuksesta tai sopimuksista.

Lisätiedot Yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta, teija.liuska-eloranta@lohja.fi

Oheismateriaali

- ranta-asemakaavaehdotus, kartta ja -määräykset (6.2.2019)
- kaavaselostus (6.2.2019)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2.10.2018)
- saadut lausunnot
- yhteenveto ja vastineet palautteesta (6.2.2018)
- luontoselvitys (7.10.2018)
- muinaisjäännösinventointi (12/2017)

Esitys

Kaupunkikehitysjohdaja Vetovoimalautakunta päättää

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.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 24.10.2019 § 152

Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.4.-8.5.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavanlaatija (Karttaako Oy) on laatinut näihin vastineet, jotka on esitetty liitteenä.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu ne seikat, jotka ELY-keskus kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa oli esittänyt. Lausunnossa todetaan kuitenkin, ettei kaava-aineistossa edelleenkään ollut esitetty yksityiskohtaisemmin, mitä alueelle saa rakentaa, vaan kortteleiden rakennusoikeus on ilmaistu kokonaisrakennusoikeutena. ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että kaavakartalle/kaavamääräykseen tulee lisätä tieto kortteleissa sallittavien

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vetovoimalautakunta | § 46  | 20.03.2019 |
| Vetovoimalautakunta | § 152 | 24.10.2019 |
| Kaupunginhallitus   | § 335 | 04.11.2019 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 111 | 13.11.2019 |

mökkien koosta ja enimmäislukumäärästä ja päärakennuksille tulee esittää enimmäiskoot. Saunojen enimmäiskoot ja sitovat rakennusalat ELY-keskus totesi jo esitetyn selkeästi. Lisäksi ELY-keskus muistutti tieliittymän liittymäluvan hakemisesta. ELY-keskuksella ei ollut muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta, ja se katsoo lausunnon lopuksi, että mikäli lausunnossa esitetyt seikat otetaan huomioon, kaavaehdotus täyttää ELY-keskuksen käsityksen mukaan MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

Kaavaratkaisua on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen täydennetty ELY-keskuksen lausunnon perusteella rakentamisen määrää tarkentavilla määräyksillä. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) määräykseen on kokonaisrakennusoikeuden säilyessä muuttumattomana (RM1: 900 k-m<sup>2</sup> + sauna 100 k-m<sup>2</sup>, RM2: 800 k-m<sup>2</sup> + sauna 50 k-m<sup>2</sup>) lisätty tarkennus: "Rakennusten enimmäismäärä kullakin korttelialueella on 10 ja yhden rakennuksen enimmäiskoko 500 kerrosalaneliömetriä".

Uudenmaan liitto totesi lausunnossaan mm., että ranta-asemakaava on maankäytöltään maakuntakaavan mukainen ja että alueen asemakaavoituksessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa ja ranta-alueita koskevat sisältövaatimukset.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut, että rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta lausunnonantajana toimii Museovirasto, koska kyseisen suunnittelualueen omistaja on Metsähallitus. Museovirasto totesi lausunnossaan, että sen luonnosvaiheessa esittämä täsmennys kaavamääräyksiin koskien yhtenäisen rakennustavan määrittelyä on otettu huomioon, eikä se näe estettä kaavan hyväksymiselle.

Lohjan ympäristöterveyspalvelut totesi lausunnossaan seuraavaa: Rakennusten varustuksista ja käyttötarkoituksista ei ole esitetty tietoja. Majoitustoiminta, yleinen uimaranta ja elintarvikehuoneisto edellyttävät toiminnasta ilmoituksia terveydensuojelu- ja elintarvikevalvontaviranomaiselle. Elinympäristön toiminta suunniteltava ja järjestettävä siten, että väestön ja yksilön terveyttä ylläpidetään ja edistetään. Mikäli majoitusmökkejä tulee vähintään 10, katsotaan alue leirintäalueeksi.

Kaupungingeodeetin/tonttipalveluiden lausunnon ja ranta-asemakaavan ehdotuksen nähtäville asettamista koskeneen vetovoimalautakunnan päätöksen (20.3.2019 §46) mukaisesti yleisen virkistysalueen (VR) määräyksessä ei tule määrätä alueen omistuksesta tai sopimuksista. Kaavamerkintä on täsmennetty muotoon: "Yleinen virkistysalue. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita".

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa ehdotusvaiheen aineistoon.

Carunalla ei ollut lisättävää kaavaluonnokseen nähden.

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vetovoimalautakunta | § 46  | 20.03.2019 |
| Vetovoimalautakunta | § 152 | 24.10.2019 |
| Kaupunginhallitus   | § 335 | 04.11.2019 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 111 | 13.11.2019 |

Saarijärvi-Saloveden vesienhoitoyhdistyksen jättämässä muistutuksessa toivotaan maltillisuutta ja herkän luonnon erityispiirteiden, luontoarvojen ja virkistyskäytön huomioon ottamista kaavasuunnittelussa. Yhdistys esittää, että alueen kaavoituksessa vältettäisiin suurta kuormitusta, joita kuvatut toimet saattavat aiheuttaa. 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. Karttaako Oy:n vastineessa todetaan, että "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 kokonaisuudessaan 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."

Lisätiedot yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta, teija.liuska-eloranta(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- ranta-asemakaavaehdotus, kartta ja määräykset (29.5.2019)
- kaavaselostus liitteineen (29.5.2019)
- vastineet ja yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta (29.5.2019)
- ehdotusvaiheesta saapuneet lausunnot
- ehdotusvaiheesta saapunut muistutus
- yhteenveto ja vastineet palautteesta (valmisteluvaihe, vevo 20.3.2019)
- saadut lausunnot (valmisteluvaihe, vevo 20.3.2019)

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja Vetovoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy nähtävillä olleesta Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavan ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen annetut vastineet (29.5.2019),

2. esittää Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavaehdotuksen (kaavakartta päivätty 29.5.2019) kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vetovoimalautakunta | § 46  | 20.03.2019 |
| Vetovoimalautakunta | § 152 | 24.10.2019 |
| Kaupunginhallitus   | § 335 | 04.11.2019 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 111 | 13.11.2019 |

Päätös Hyväksyttiin.

KH 04.11.2019 § 335

Lisätiedot yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta, teija.liuska-eloranta(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- ranta-asemakaavaehdotus, kartta ja määräykset (29.5.2019)
- kaavaselostus liitteineen (29.5.2019)
- vastineet ja yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta (29.5.2019)
- ehdotusvaiheesta saapuneet lausunnot
- ehdotusvaiheesta saapunut muistutus
- yhteenveto ja vastineet palautteesta (valmisteluvaihe, vevo 20.3.2019)
- saadut lausunnot (valmisteluvaihe, vevo 20.3.2019)

Esitys

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä nähtävillä olleesta Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavan ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen annetut vastineet (29.5.2019);
2. esittää Vaherman kurssikeskuksen ranta-asemakaavaehdotuksen (kaavakartta päivätty 29.5.2019) kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi; sekä
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano Kaupunginvaltuuston esityslistalle 13.11.2019

KV 13.11.2019 § 111

Lisätiedot yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta, teija.liuska-eloranta(at)lohja.fi

Oheismateriaali

- ranta-asemakaavaehdotus, kartta ja määräykset (29.5.2019)
- kaavaselostus liitteineen (29.5.2019)
- vastineet ja yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta (29.5.2019)
- ehdotusvaiheesta saapuneet lausunnot
- ehdotusvaiheesta saapunut muistutus
- yhteenveto ja vastineet palautteesta (valmisteluvaihe, vevo 20.3.2019)
- saadut lausunnot (valmisteluvaihe, vevo 20.3.2019)

Esitys

Valtuusto päättää hyväksyä Vaherman kurssikeskuksen

|                     |       |            |
|---------------------|-------|------------|
| Vetovoimalautakunta | § 46  | 20.03.2019 |
| Vetovoimalautakunta | § 152 | 24.10.2019 |
| Kaupunginhallitus   | § 335 | 04.11.2019 |
| Kaupunginvaltuusto  | § 111 | 13.11.2019 |

ranta-asemakaavaehdotuksen (kaavakartta päivätty 29.5.2019).

Päätös Valtuusto päätti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano ote yleiskaavoittaja Liuska-Eloranta, toimistosihteeri Lintuniemi

Todistan allekirjoitetun ja tarkastetun sekä säädetyllä tavalla 20.11.2019 yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.lohja.fi](http://www.lohja.fi) yleisesti nähtävänä olleen pöytäkirjasta otetun otteen oikeaksi. Pöytäkirjasta ole tämän asian kohdalta säädetyn ajan kuluessa annettu otetta valitusta varten.

Lohjalla 3.1.2020

  
Hannele Turunen  
hallintoasiantuntija

