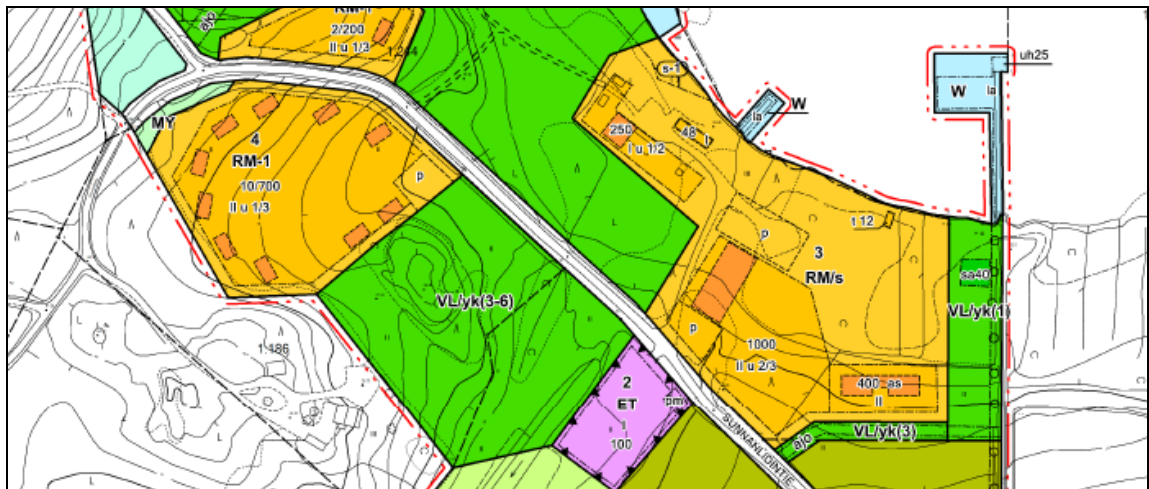


LOHJA

VOHLOINEN

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



24.9.2018. Täydennetty 10.5.2019



Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 31.5.2017

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 16.3-16.4.2018

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 4.4-8.5.2019

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Sijainti Lohjan opaskartalla



Kaavoitettava alue
peruskartalla

Kaava käsittää tilat:
Vohloisten kartano
444-460-1-1
Vohloisten Ranta 444-
460-1-244,
Saarikko 444-460-1-
225

Alueen maapinta-ala
on n. 14 ha.

C Maanmittauslaitos

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta sen jälkeen, kun alueelle aiemmin laadittu ranta-asetus jätettiin voimaan KHO:n päätöksellä 24.9.2012.

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön yleiskaavan osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Laillistumatta jääneeseen ranta-asetukseen nähden rannan tuntumaan sijoittuvan rakentamisen painopistettä siirretään olemassa olevien rakennusten viereen. Kartanon pihapiiriin ei suunnitella uutta rakentamista. Kartanorakennus säilyy pääosin asumiskäytössä. Alue on tarkoitettu liittämään Lohjan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

Kartanon jaossa (2003) tilan perinteisen elinkeinon puutarhaviljelyn edellytykset heikkenivät merkittävästi, kun tilalle Vohloisten kartano jäi vain 1000 vanhaa omenapuuta. Kaavan avulla on tarkoitus turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän kartanon alueen ja sen päärakennuksen säilyminen elävänä osana historiallista ympäristöään ja toimivana maatilan talouskeskukseksi. Yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä matkailupalvelujen suuntaan. Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä. Sesonkiaikojen ulkopuolella majoituskapasiteetti palvelee erityisesti etelälohjalaisen elinkeinoelämän majoitustarpeita.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Sijainti ja alue	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	4
2.112	Ranta-asetuksen luontoselvitys	4
2.12	Maaperä	6
2.13	Pohjavesi	6
2.14	Rakennettu ympäristö	6
2.141	Kulttuuriympäristöt	6
2.142	Muinaisjäännökset	8
2.143	Historiallinen kartta-aineisto	9
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	10
2.15	Kunnallistekniikka	13
2.16	Maanomistus	13
2.2	Suunnittelutilanne	13
2.21	Maakuntakaava	13
2.22	Yleiskaava	14
2.23	Asemakaava	16
2.24	Laillistumatta jäänyt ranta-asetus	16
2.25	Pohjakartta	17
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1	Kaavan vireille tulo	17
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.21	Osalliset	18
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.3	Ranta-asetuksen tavoitteet	18
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	18

3.32	Yleiskaavan asettamat tavoitteet	19
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	19
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	19
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
4.1	Mitoituksen perusteet	20
4.11	Matkailu- ja taajama-alueiden mitoituksen perusteet.....	20
4.12	Muunnettu rantaviiva	20
4.13	Emätilatarkastelu ja emätilan käyttämä rakennusoikeus.....	20
4.14	Kaava-alueen osuus emätilan käyttämästä rakennusoikeudesta	22
4.2	Kaavan mitoitus.....	22
4.3	Sisältö laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden	23
4.4	Aluevaraukset.....	24
4.41	Korttelialueet	24
4.411	Maatilan talouskeskus.....	24
4.412	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	24
4.413	Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueet.....	25
4.414	Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueet saassa.....	25
4.42	Virkistysalueet.....	25
4.43	Luonnonsuojelualueet ja erityiset luontoarvot	25
4.44	Maa- ja metsätalousalueet	26
4.441	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.	26
4.442	Maa- ja metsätalousalue	26
4.443	Puutarha-alue	26
4.45	Eritysisalueet.....	26
4.46	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	26
4.461	Tiet.....	26
4.462	Venevalkamat ja laiturit.....	26
4.463	Pysäköintialueet.....	27
4.47	Vesialueet	27
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.1	Suhde maakuntakaavan ja yleiskaavaan	27
5.2	Luontoarvot ja maisema	29
5.3	Vesihuolto	30
5.4	Käyttäjien määrää koskeva arvio	30
5.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	31
5.51	Tieyhteydet ja kevyt liikenne	31
5.52	Vesiliikenne.....	33
5.6	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	33
5.61	Kaava-alueen aiheuttama virkistysaluetarve ja alueen riittävyys.....	33
5.62	Kaava-alueen ulkopuolinen virkistystarve ja sen suuntautuminen	34
5.7	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	35
5.8	Sosiaaliset vaikutukset	35
5.9	Taloudelliset vaikutukset.....	35
5.10	Kahvisaareen siltayhteys ja sen edustan venevalkama.....	35
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	36
6.1	Toteuttamisen ajoitus	36
6.2	Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat	36
6.3	Kunnallistekniikan toteuttaminen	37

Liitteet

Selvitykset

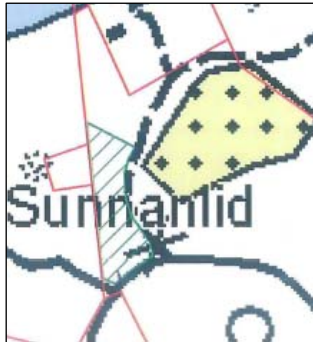
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

Taajamaosayleiskaavan laadintaa varten on tehty arvokkaita luotokohteita koskeva selvitys: Arvokkaat luotokohteet 28.11.2011. Selvitys antaa perustiedot yleiskaavan luotokohteista, mutta se ei ole ranta-asemakaavoituksen tarvetta varten kattava.



Alueella sijaitseva lehto on muodostettu luonnonsuojelualueeksi Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 8.2.2007 (Annen satumetsä). Päätökseen sisältyvä alueen kuvaus: Alue on pähkinäpensaslehtoa, jossa pähkinäpensaita on yli 20 kpl hehtaarilla. Alueella esiintyy lehtoneidonvaippaa ja pesäjuurta. Pääpuulaji on rauduskoivu ja sekapuuna kasvaa raitaa ja kuusta. Muuta kasvilajistoa ovat taikinamarja, kevätlinnunherne, kevätleinikki, sinivuokko, valkovuokko ja lehtokuusama. Päätöksen perustelut: Luonnonsuojelualueen perustamisen tarkoituksena on turvata arvokkaan lehtoalueen säilyminen.

Laillistumatta jääneen ranta-asemakaavan pohjana olevat luontoselvitykset:

- Lohjan kunta teetti 1990-luvulla luontoselvityksiä (yleiskaavoitusta varten). Selvitykseen sisältyi myös käsillä olevan ranta-asemakaava-alue, mutta ei Saarikko niminen saari. Selvitys ei kata rakennettujen alueiden pihapiiriä.
- Lohjan kaupungin ympäristöpäällikkö Risto Murto on päivittänyt tilannetta kesällä 2006.

2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

Uudelleen käynnistettyä kaavoitusta varten laadittiin luonto- ja maisemaselvitys: Luonto- ja maisemaselvitys, Lohja Vohloisten alue, Mikko Siitonen 19.9.2017.

Selvitysalueella tehtiin maastoinventointi 4.-5.6.2017. Alue kuvioitiin luontotyyppien perusteella ja kultakin kuviolta kartoitettiin kasvillisuus, kasvisto (putkilokasvilajisto) ja mahdollisuuksiin mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita. Linnustotiedot on esitetty luontoselvityksen taulukossa 1.

Olemassa olevan luonnonsuojelualueen (YSA202947) lisäksi selvitysalueelta rajattiin kaksi luontoarvoiltaan merkittävää laikkua. Pähkinäpensaslehtona rauhoitetun Ls-alueen ympäristössä esiintyy saman kaltaista, joskin vaihtelevasti käsiteltyä pähkinälehtoa osaksi kuvioiden 6 ja 8 alueella. Ne täydentävät SI-aluetta ja toimivat sen suojavyöhykkeenä.

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

Selvitysalueen lajisto on melko tavanomaista. Linnustossa todettiin 4 uhanlaista tai silmälläpidettävää pesimälajia (silkkiuikku, haarapääsky, viherpeippo ja pajusirkku). Alueelta löytyi useita lehtoneidonvaipan esiintymiä kuvioilta 6 ja 7. Luonnonsuojelualueelta aikaisemmin tavattua

pesäjuurta (*Neottia nidus-avis*) ei tässä kartoituksessa löytynyt, mahdollisesti varhaisen kartoitusajankohdan takia.

Luontoselvityksen kuviokartat



Mannerosan pohjoispuoli on osaksi rehevää metsämaastoa, osaksi niityiksi ja metsittymiksi kehittynyttä entistä peltoa. Eteläosassa levittäytyy laaja omenaviljelys. Kartanon päärakennus ja sen puistomainen ympäristö sijaitsevat omenatarhojen keskellä ja kattavat vajaa puolet alkuperäisen tilakeskuksen alueesta. Rannalle rakennettuun kesäkahvila-baariin kuuluu useita rakennuksia ja laaja pihapiiri sekä pysäköintialueita. Saarikko on mökkipihaa ja muutamaa kalliopaljastumaa lukuunottamatta rehevänpuoleista metsää.

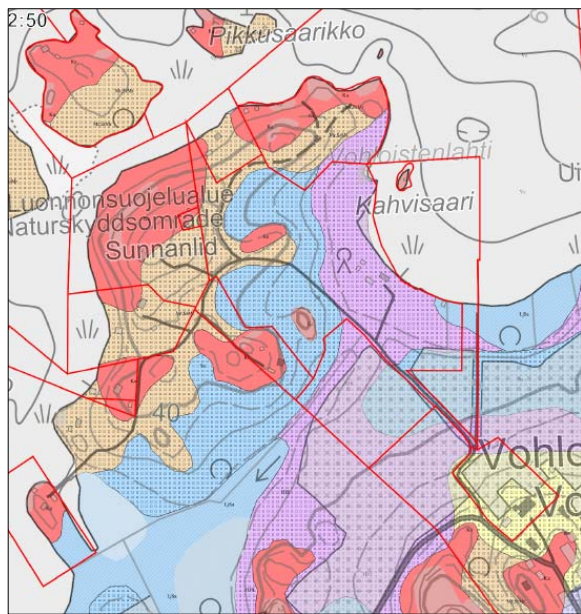
Metsäluonto on seudulle tyypilliseen tapaan huomattavan rehevää. Lehtomaiset kankaat sekä erilaiset lehtotyytit vallitsevat. Saarikko on lähes kauttaaltaan lehtoa ja lehtomaista kangasta.

Ikärakenteen puolesta alueella vallitsevat runsaasti vanhaa lehtipuuvaltaista jätto- tai verhopuustoa sisältävät nuoret taimikot, metsittyvien peltojen sekataimikot ja nuoret kasvatusmetsät. Vanhaa metsää esiintyy vain rantojen ja kahvilan ympäristön tervalepikoissa.

Puulajisuhteiltaan taimikot ovat erittäin vaihtelevia, mutta laajalti lehtipuuvaltaisia. Jalopuustoa esiintyy yleisesti, vaikka varsinaisia jalopuumetsiköitä ei alueelta löydy. Vaahtera on koko alueella melko yleinen. Tammen taimia esiintyy harvakseltaan, mutta saarnen taimia kasvaa monilla kuvioilla (etenkin 2, 9) runsaastikin. Pähkinäpensaan esiintyminen painottuu mannerosan luoteiskulmaan, missä sijaitseva yhtenäinen pähkinäpensaslehto (Kuvio 7a sekä osia kuvioista 6 ja 8) kattaa luonnonsuojelualueen lähiympäristöineen.

2.12 Maaperä

Ote GTK:n maaperäkartasta (tarkemmin <https://karttapalvelu.lohja.fi/>)



Maaperässä vallitsevat laajalti hienoainespitoiset harjuainekset. Pelloilla, niityillä ja metsittymissä sekä luontoselvityksen kuviolla 9a maaperä on osaksi savea tai hiesua. Avokallioita esiintyy vain muutamina pieninä saarekkeina kuvioilla 1 ja 3 sekä Saarikossa, jossa maaperä on muuten moreenia. Poukamien ruovikoissa maaperä on mutaa tai hyvin maatunutta turvetta. Lohjanjärven alueelle ominainen maaperän kalkkipitoisuus on havaittavissa kasvillisuudessa ja alueen lähistöllä tunnetaan useita kalkkikiviesiintymiä.

Maasto on kumpuilevaa mutta pääosin loivapiirteistä. Suhteelliset korkeuserot ovat melko suuria ja mäet nousevat enimmillään noin 20 metriä Lohjanjärvestä. Saarikko on alava, mutta muuta aluetta kallioisempi. Rantaluhtia ja yhtä ojaa

(Luontoselvityksen kuvio 4b) lukuun ottamatta alueella ei esiinny mainittavia soita tai pienvesiä.

Geologian tutkimuskeskuksen tutkimusten perusteella kaava-alue sijaitsee sellaisella alueella, jonka maaperässä voi mahdollisesti esiintyä happamia sulfaattimaita.

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristöt

Alkuperäisen kartanon tilakeskuksesta kaava alueeseen kuuluu kartanon päärakennus, piharakennus ja puisto. Muu osa kartanon talouskeskuksen jäi perinnönjaon (2003) seurauksena eri tilaan. Ympärillä on omenapuutarhoja, joista pääosa sijaitsee naapuritilan puolella.



Kartanon pihaiirin luonnonympäristön kuvaus

Otteita luonto- ja maisemaselvityksestä, Lohja Vohloisten alue, Mikko Siitonen 19.9.2017:

Vohloisten kartanon pihapiiri on hyvin hoidettua, arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kartanon pihapiiriä luonnehtivat etenkin kookkaat saarnet ja länsireunan kuusirivistö. Rakennuksen ympärille on istutettu tai kylväytynyt monia koristepuita, mm. vaahteraa, tammea, pihlajaa ja tuomea. Alueella on myös omenatarha ja kirsikkapuita, hoidettuja nurmikoita ja monipuolisia perennaistutuksia sekä terasseja

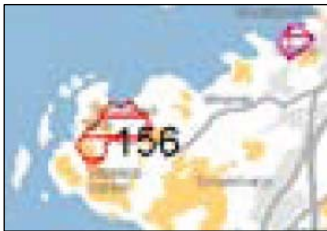


Vohloisten kartanon piha-alueita. Suuret vasta lehteen tulevat (4.6.!) puut ovat saarnia.



Satavuotias tammi ja eksoottinen huvimaja kartanon takapihalla. Oikealla ylhäällä saarnen latvus.

Uudenmaan liiton selvitys: Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012



156 Vohloisten kartano ja malmikaivannot

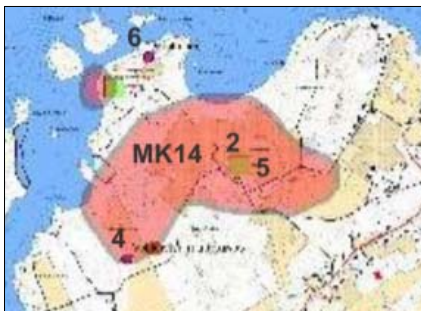
Vohloisten 1600-luvulla muodostetun kartanon rakennusryhmä sijaitsee edustavasti Lohjanjärven rannalla. Kartanon mailla on kaksi malmikaivantoa, joista nostettiin rautamalmia 1600-luvun alkupuolelta 1830-luvulle. Puisen päärakennuksen mansardikattoinen runko-osa on 1700-luvun lopulta. Nykyään Vohloisten kartanoon kuuluu laajat omenatarhat.

Vohloisten kartanon tienoo sisältyy maakunnalliseen merkittävään kulttuuriympäristöön (Vohloisten kartano ja malmikaivannot, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012).

Perustelu

1600-luvulla muodostettu kartano, jossa nykyään laajat omenatarhat. Rautamalmikaivannot käytössä 1600-1800-luvuilla.

Taajamaosayleiskaavan liite: Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet



Seuraavassa on esitetty otteita taajamayleiskaavan selvityksestä: Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet 28.11.2011.

Kohteet 4,5 ja 6 sijaitsevat ranta-asemakaavan ulkopuolella.

MK 14 Vohloisten kartano ja malmikivikaivannot.

Vohloisten kartano on muodostettu vuonna 1630. Kartanon rakennusryhmä sijaitsee edustavasti Lohjanjärven rannalla.

Puisen päärakennuksen mansardikattoinen runko-osa on 1700-luvun lopulta. Lisä on lisätty 1800-luvun alussa lyhyillä siipiosilla. Rakennuksen alla on sitä vanhempi, holvattu kellari. Piha-
piiriä rajaa kaksi matalaa symmetrisesti sijaitsevaa siipirakennusta. Talouspihalla sijaitsevat mm.

harmaakivinen rapattu navetta, vaja , aitta, paja, työväenasunto. Tien varrella on muonamiehen mökki 1900-luvun alusta. Kartanon mailla on kaksi malmikaivantoa, joista on nostettu rauta-malmia 1600-luvun alkupuolelta 1830-luvulle, Arvokas kartanomiljö, johon liittyy muistoja varhaisesta kaivannaisteollisuudesta. Kohde sisältyi v. 1993 valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen inventointiluetteloon.

2 Vohloisten kartano

Kartano on entinen ratsulila. Sen kantatila muodostui noin vuonna 1630 kolmen Vohloisten talon yhteenliittymästä. 1700-luvun puolelta peräisin oleva päärakennus on rakennettu kuuden harmaakivisen kellariholvin päälle. Holveista on yksi jäljellä. Holvit ovat mahdollisesti itse rakennusta vanhemmat ja lienevät olleet edellisen päärakennuksen perustana.

Kartanoa koskevaa täydentävää tietoa

Kartanorakennuksen nykyinen omistaja (Anneli Williams) on kertonut seuraavassa esitetyt, aikaisempia selvityksiä täydentävät tiedot:

Kartanon holveista on jäljellä 2. Yhdessä on aikoinaan sijainnut keittiö, jossa seinän takana umpeen muurattu leivinuuni, ulko-ovi ja rappukäytävä yläkertaan. Toisessa oli vankiselli kahdelle tutkintavangille (koukut yhä seinässä) ja kertoman mukaan siitä johti maanalainen käytävä naapuritilan punaiseen siipirakennukseen, jossa pidettiin kylän käräjiä. Käytävä on täytetty umpeen.

Kartanoon välittömästi liittyvässä siipirakennus sijaitsee v.2011 uusittu sauna, jossa kartanon sviitti yläkerrassa. Tätä vuokrataan ympärivuotisesti. Pihalla on myös erillinen varastorakennus/autotallit/puu ja konehallit. Molemmat siipirakennukset peruskorjattiin v. 1971. Toisessa siipirakennuksessa on ollut paja, mankeli ja yksittäisiä työmiesten huoneita. Peruskorjauksessa siihen tehtiin 2 modernia asuntoa.

Kartano oli pahasti rappeutunut yhteisomistuksen aikana ennen v. 2003 suoritettua tilan jakoa. Kartanon nykyinen omistaja on jaon jälkeen suorittanut mittavat korjaukset museoviraston ohjeitten mukaan.

2.142 Muinaisjäännökset

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä
Kohteet Vohloinen ja Vols2 sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella.



Kaavahanketta varten maanomistaja on teettänyt alueen arkeologisen selvityksen. (Vohloisten kartanon ranta-asemakaava, Arkeologinen inventointi 2-3.10.2007, Museoviraston rakennushistorian osasto). Alueelta ei löydetty yhtään esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäännöstä. Selvitys sisältyy kaavaselostuksen lopussa lueteltuun kaavan oheisaineistoon (Selvitykset). Seuraavassa otteita selvityksestä.

1500-luvulla Vohloisten kylässä mainitaan olleen 2 taloa ja vuosisadan puolenvälin tienoilla talomäärä alueella vakiintui kolmeksi. 1620-luvulla kylän kolme taloa ilmeisesti yhdistettiin yhdeksi kokonaisuudeksi ja Vohloisten ratsutila syntyi. 1700-luvun loppupuolella Vohloisissa mainitaan olleen kartanon lisäksi 4 torppaa, 1800-luvun alussa niitä oli jo 6. Kuninkaankartaston perusteella torpat olisivat pääosin sijainneet Vohloisista Lohjalle vievän tien varrella.

Vesialueilla ei havaittu merkkejä hylyistä tai muistakaan veteen joutuneista puurakenteista. Vohloisten nykyisen huonokuntoisen puulaiturin kohdalla kuitenkin havaittiin jälkiä samalla kohdalla aikaisemmin sijainneesta kiviperustaisesta laiturista. Kivirakenteen perusteella siinä on ollut 10 metriä pitkä lisäosa itään päin noin 6 metrin päässä rannasta.

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Senaatin kartta vuodelta 1870 hahmottaa silloista maankäyttöä. Lohjanjärven lasku on toteutettu hieman aikaisemmin 1850- ja 1860-luvuilla. Ennen laskua veden pinta oli n. 2 m korkeammalla. Kartan rannassa näkyvä rakennus saattaa olla kartanon pyykkitupa, jonka rakentamisajankohdan täytyy olla veden laskun jälkeiseltä ajalta n. 1860-1870.



Rantaravintolan nykyisen pysäköintialueen kohdalla on sijainnut lehmien lypsykatos sekä kartassa (seuraava kuva) näkyvä lato, joka purettiin 1970-luvulla. Lähes 70 m pitkän laiturin päässä näkyy sauna, joka oli olemassa jo 1800/1900-lukujen taitteessa. Salama poltti saunan ja se rakennettiin uudelleen v. 1964. Salama on poltti senkin v. 1974. Laiturin tyvässä näkyvä rakennus on venäläisten lentäjien (sotavankien) rakentama pukeutumistila, joka purettiin luultavasti 1980-luvulla.



Peruskartta v. 1966

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kartanon lisäksi rakennuspaikalla (kortteli1) on uudehko valkotiilinen varastorakennus ja kuvan katos



Kartanon puutarha



Omistusraja jakaa pihapiirin, jota rajaa kaksi naapuritilan symmetrisesti sijaitsevaa siipirakennusta (kohta 2.141).



Korttelin 3 rannan rakennuksessa on kahvila ja myymälä. Rakennus toimi ainakin vielä 1950-luvulla kartanon pyykkitupana ja sen jälkeen loma-asuntona. Epäselvää on onko kysymyksessä sama rakennus, joka näkyy jo senaatin kartassa vuodelta 1870 (kohta 2.143).



Pihapiirissä on lisäksi kokous-/ravintolatila, kaksi majoitusaittaa ja grillikatos



Rannassa on venevaja. Hiekkaranta on hyvin matala vielä kymmenien metrien päässä rannasta.



Rannan tuntumassa on uudehko kokous-/ravintolatila, jota on hiljattain laajennettu.



Rannan kookkaat tervalepät leimaavat rannan puistomaista pihapiiriä. Rannassa on kaksi laituria. Taustan 70 m pitkän laiturin päässä on sijainnut sauna, jonka salama on polttanut kahdesti.



Saarikko K8. Saaressa on loma-asunto, sauna, vierasaitta ja talousrakennus
Loma-asunto 1950-luvulta. Nykyisen saunan (oikealla) korvaavalle 40 m²:n saunalle on rakennuslupa



Saarikon vierasaitan kohdalle on kaavassa osoitettu sauna.



Saarikon talousrakennus ja loma-asunto



2.15 Kunnallistekniikka

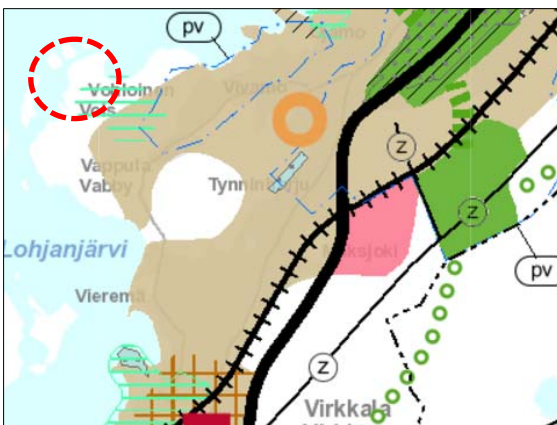
Alueen vedenhankinta on hoidettu omasta kaivosta. Kartanon jätevedet johdetaan tällä hetkellä umpisäiliöön. Rantaravintolassa on harmaille vesille biopuhdistamo. Käymälät ovat kuiva-käymälöitä, joiden kiinteä jäte kompostoidaan. Käymälävesille on oma umpisäiliö. Kaupunki on hyväksynyt ja tarkastanut järjestelmän.

2.16 Maanomistus

Vohloisten kartano 1:1, Williams, Anneli, 4 Kendal Steps, St Georges Fields,
LONDON W2 2YE Britannia, p. 050 5607193 anneli.williams@dnainternet.net
Vohloisten Ranta 1:244, Vohloistenranta Oy, Vohloistentie 123, 08700 LOHJA
Saarikko 1:225, Owen, Brian, Vohloistentie 123, 08700 Lohja.

2.2 Suunnittelutilanne

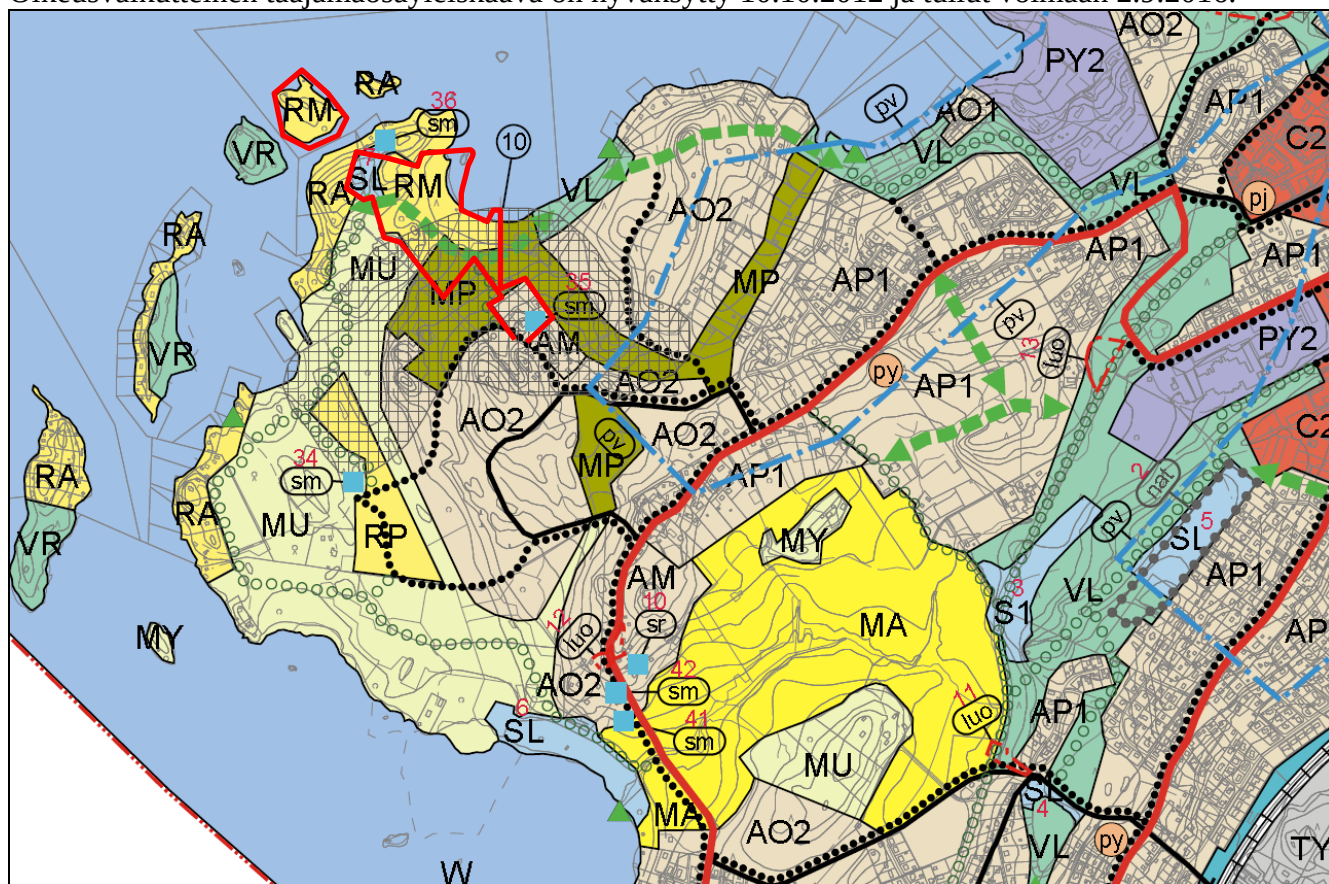
2.21 Maakuntakaava



Maakuntakaavojen yhdistelmä on esitetty viereisessä kuvassa. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Alueeseen ei kohdistu aluevarausmerkintöjä (valkoinen alue). Taajamatoimintojen aluevaraus (ruskea alue) ulottuu kaavoitettavan alueen reunaan. Kartanon ympäristö on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (turkoosi vaakaviivoitus).

Oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava on hyväksytty 10.10.2012 ja tullut voimaan 2.9.2016.



Yleiskaavassa pääosa alueesta on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä osin puutarhailijelyn (MP), mautilojen talouskeskusten (AM) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen tun-
tumassa on aluevarauksia uusia erillispientalojen alueita (AO2) varten.

AO2	ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE
	Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseksi.
RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE
	Alue on tarkoitettu matkailua palveleville toiminnoille.
	Alueelle voi yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa majoitusrakennuksia ja muita matkailua palvelevia rakennuksia lukuun ottamatta asuntovaunualuetta.
RA	LOMA-ASUNTOALUE
	Alue on tarkoitettu olemassa oleville ja/tai voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille loma-asunnoille.
AM	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE
	Alue on tarkoitettu pääasiassa mautilojen talousrakennuksille, joihin voi kuulua maatilan asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia.
	Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE
	Alue on tarkoitettu ulkoiluun ja virkistykseen.
	Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja ulkoilua tukevia rakennelmia.
	Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus.
	Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää retkeily- ja ulkoilualueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen.



LÄHIVIRKISTYVALUE

Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistytymiseen.



LUONNONSUOJELUVALUE

Alue on luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu suojelualue. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

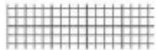
Ennen kuin alue on perustettu luonnonsuojelulain mukaisesti luonnonsuojelualueeksi, maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.



Suositus. Suojelualueen suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon virkistyskäytön tarpeet.
PUUTARHAVILJELYALUE

Alue on tarkoitettu puutarhaviljelyyn, ryhmäpuutarhaksi tai viereisiin asutontontteihin liittyväksi palstaviljelyalueeksi. Alueella on tarvittaessa sallittava yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tarkemmin osoitettavat luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn edellyttämät rakenteet.

Laaja alue kartan ympäristössä on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.



KAUPUNKIKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti ja/tai seudullisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksittäisten alueeseen sisältyvien arvokkaiden rakennettujen kohteiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa. Yksittäisten arvokkaiden kohteiden muutoksista sekä muista muutoksista, joilla on suuri vaikutus kaupunkikuvaan, on suunnittelun yhteydessä pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

②

KAUPUNKIKUVALLISESTI MERKITTÄVÄN ALUEEN NUMERO.

Numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.

Alueen läpi on osoitettu viheryhteyden tarve



VIHERYHTEYSTARVE

Viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdistelmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Ulkoilureitin sijainti määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa tai suunnitelmassa, ulkoilureittitoimituksessa tai erillisellä sopimuksella.



VIRKISTYSKOHDE

Uimaranta ja/tai venevalkama ja/tai muu virkistyskohde.



MUINAISMUISTOKOHDE

Muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäänöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ja hankkeita hyväksyttäessä on pyydettävä lausunto Museovirastolta. Alueen numero viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ (karsittu)

- Maankäyttövaraukset voivat sisältää pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi alueen sisäisiä liikenne- ja katualueita, virkistys- ja puistoalueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluita. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on lisäksi mahdollista osoittaa muita käyttötarkoituksia, jotka eivät ole ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen ja kaavamääräysten kanssa.

- Rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan yksityiskohtaisemmalla kaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on arvioitava rakennuskannan inventointien päivitystarve ja turvattava kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen. Suunnittelun yhteydessä on kuultava museoviranomaisia.
- Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on alueittain varattava tilaa hulevesien luonnonmukaiselle käsittelylle ja otettava huomioon tulviin varautuminen.

2.23 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.



Lohjan taajama-alueen asemakaava ulottuu kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen (punainen raja). Asemakaavassa tälle suunnalle on osoitettu pientaloasutusta (AO). Sunnanlidintielle johtava Vohlointie on mitoitettu kokoojatie-luokan kaduksi. Etäisyys kartanosta (punainen ympyrä) asemakaavan mukaisen AO-alueen reunaan on alle 300 m.

2.24 Laillistumatta jäänyt ranta-asemakaava

Alueelle laadittu ranta-asemakaava jäi laillistumatta KHO:n päätöksellä 24.9.2012. Päätöksestä ilmenee mm. seuraavia perusteluja:

- Kaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen niiden valitusperusteiden vuoksi, jotka koskevat maakuntakaavan ja oikeusvaikutuksettoman kaavan huomioon ottamista, liikenteen järjestämisen edellytyksiä ja vesihuollon järjestämistä.
- Ranta-asemakaavan suunnittelualan 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.
- Tutkimukset ja selvitykset on tehty ainoastaan kaavoitettavan alueen osalta. Kun otetaan huomioon kaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille osoitetun rakennusoikeuden määrä ja sen mahdollistama ranta-alueen käyttäjämäärän lisääntyminen, ranta-asemakaavaa laadittaessa olisi tullut selvittää myös sen vaikutukset kaava-alueen ympäristön ranta-alueiden maankäyttöön. Selvityksiä ei voida pitää riittävinä eikä niiden perusteella ole arvioitavissa, täyttääkö kaava maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa, 54 §:n 2 momentissa ja 73 §:n 1 momentissa asetetut vaatimukset rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumisesta rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaava-alueen maankäytön suhdetta ympäröivän alueen maankäyttöön ei ole myöskään selvitetty oikeusvaikutteisella yleiskaavalla.
- Puutteellisten selvitysten vuoksi ei ole mahdollista arvioida ranta-asemakaavan kohtuuttomuutta naapurituloille mahdollisesti suuntautuvan merkittävän virkistyskäytön ja rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen kannalta.

Laillistumatta jäänyt ranta-asemakaava



2.25 Pohjakartta

Manneralueen pohjakarttana on käytetty kaupungin kantakarttaa (asemakaavan pohjakartta).

Saarikon ja Kahvisaaren pohjakarttana on käytetty maastotietokantaa ja numeerista kiinteistörajakarttaa. Korkeuskäyrät (1 m korkeuskäyräväli) on toteutettu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta (Maanmittauspalvelut Puttonen Oy). Lohjan kaupungin geodeetti tekee päätöksen pohjakartan hyväksymisestä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta sen jälkeen, kun alueelle aiemmin laadittu ranta-asemakaava jäi laillistumatta KHO:n päätöksellä 24.9.2012.

Kaava tuli vireille (MRL 63 § ja MRA 30 §) kuulutuksella 31.5.2017.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat 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 §). Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 31.5.-13.6.2017 kaupungintalo Monkolassa ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Maanomistajan aloitteesta järjestettiin kaavahanketta koskeva työneuvottelu 24.11.2016. Neuvotteluun osallistuivat:

Lohjan kaupunki: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, yleiskaavoittaja Iris Koivula, vesihuoltopäällikkö Jorma Lehtonen

Maanomistajat: Anneli Williams, Brian Owen

Kaavan laatija: Pertti Hartikainen/Karttaako Oy.

Uudenmaan ELY-keskus antoi OAS:ää sekä luontoselvitystä koskevan lausunnon 8.2.2018.

Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä (RakA 30 §) 16.3-16.4.2018. Kaavan laatija on tehnyt 24.9.2018 päivätyn yhteenvedon ja vastineen lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 4.4.- 8.5.2019 ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Kolme muistutusta jätettiin. Kaavaa ei muutettu muistutusten perusteella. Kaavan laatija on tehnyt 10.5.2019 päivätyn yhteenvedon ja vastineen lausuntoihin ja muistutuksiin.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

3.32 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Tuore oikeusvaikutteinen yleiskaava (kohta 2.22) on ohjeena ranta-asemakaavan laatimiselle. Valtaosa alueesta on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM). Kartanon pihapiiri ja puutarha on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM). Omenatarhat on varattu puutarhaviiljelyn alueeksi (MP). Kartanon ympäristö ja edustan ranta on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön yleiskaavan sekä kumotun ranta-asemakaavan osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Laillistumatta jääneeseen ranta-asemakaavaan nähden rannan tuntumaan sijoittuvan rakentamisen painopistettä siirretään ole-massa olevien rakennusten viereen. Kartanon pihapiiriin ei suunnitella uutta rakentamista. Kartanorakennus säilyy pääosin asumiskäytössä.

Loma-asuntojen vuokraustoiminta ja maatilatuotteiden myynti on aikaisemmin ollut tilan elinkeinohaara jo 1950- luvulta alkaen. Vuokrattavia rakennuspaikkoja on ollut lähes 100 mm. Volssaassa, Ruissaassa, Sohvasaassa, Saarikossa, Pikkusaarikossa, Helperissä ja Liessaassa. Kartanon jaossa (2003) tilan perinteisen elinkeinon puutarhaviiljelyn edellytykset heikkenivät merkittävästi, kun tilalle Vohloisten kartano jäi vain 1000 vanhaa omenapuuta. Kaavan avulla on tarkoitus turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän kartanon alueen ja sen päära-kennuksen säilyminen elävänä osana historiallista ympäristöään ja toimivana maatilatalouskeskuksena. Yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä matkailupalvelujen suuntaan.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä. Sesonkiaikojen ulkopuolella majoituskapasiteetti palvelee erityisesti etelälohjalaisen elinkeinoelämän majoitustarpeita.

Alue on tarkoitus liittää Lohjan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Laillistumatta jäänyt ranta-asemakaava on esitetty kohdassa 2.24. Sen laadintaa edelsi vaihtoehtojen tutkinen. Oleelliset muutokset laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden on selvitetty kohdassa 4.3.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Matkailu- ja taajama-alueiden mitoituksen perusteet

Alue suunnitellaan yleiskaavan tarkoittamalla tavalla pääosin loma- ja matkailukäyttöön. Kysymyksessä on elinkeinohanke.

Oikeuskäytäntö osoittaa, että elinkeinohankkeiden osalta kaavassa voidaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin tavanomaisille loma-asuntoalueille. KHO totesi tämän periaatteen, kun se päätöksellään 24.9.2012 kumosi käsillä olevaa 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.”

Kaava-alue rajautuu läheisesti oikeusvaikutteisen yleiskaavan osoittamiin tuleviin asuntoalueisiin. Alue tukeutuu taajaman palveluihin, jotka sijaitsevat noin 3 km:n etäisyydellä. Alue liitetään taajaman viemäriverkkoon ja tieyhteys alueelle johdetaan asemakaavan katuverkon kautta. Asemakaavan uudet pientaloalueet ovat jo tällä hetkellä alle 1 km:n etäisyydellä käsillä olevasta alueesta. Kysymyksessä on siten taajama-alue ja sen periaatteilla kehitettävä alue. Oikeuskäytäntö osoittaa, että taajama-alueiden mitoitus voidaan ratkaista taajama-alueiden suunnitteluperiaatteilla.

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). Kohdan 4.13 emätilatarkastelussa muunnettu rantaviiva on 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 %.

Todellinen ja muunnettu rantaviiva on esitetty liitteessä 2. Kaava-alueen suoraviivaisesti mitatun rantaviivan pituus on 1060 m ja muunnettu pituus on 635 m.

4.13 Emätilatarkastelu ja emätilan käyttämä rakennusoikeus

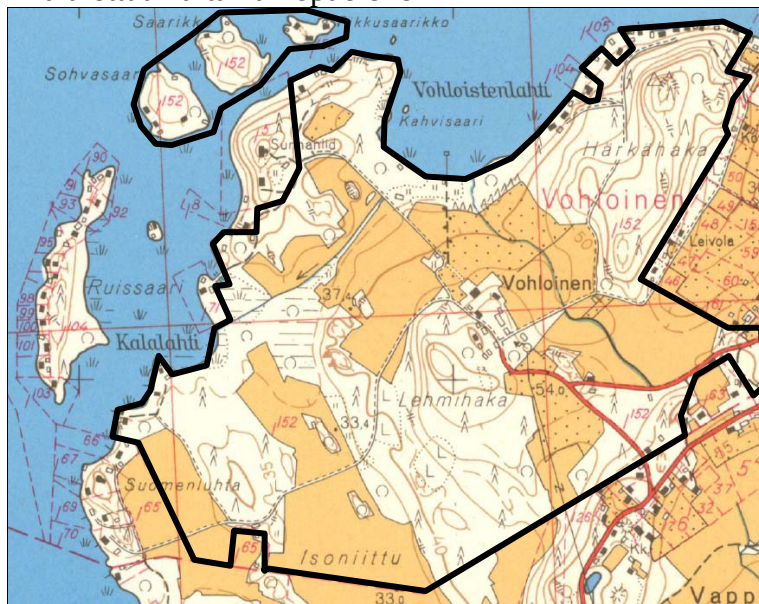
Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tähän nojautuen tavanomaisten rantojen suunnittelussa on sovellettu ns. emätilaperiaatetta. Sen avulla pyritään edistämään tilojen yhdenvertaista kohtelua niissä tilanteissa, kun tiloista on aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja. Periaatteen mukaan tilasta sovitun poikkileikkausajankohdan (emätila) jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi, joka vähennetään mitoitusperusteiden mukaisesta rakennusoikeudesta. Uudellamaalla ja Lohjalla on emätilana pidetty ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilajakoa.

Käsillä oleva kaavassa on kysymys elinkeinohankkeesta ja taajama-alueen suunnittelusta, jossa kohdassa 4.11 esitetyn mukaisesti noudatetaan taajamasuunnittelun ja elinkeinohankkeen mitoitusperusteita. Emätilaperiaatetta ei taajama-alueiden suunnittelussa ole pääsääntöisesti sovellettu. Käsillä olevassa kaavahankkeessa emätilatarkastelu on tarpeellista tehdä ennen muuta sen arvioimiseksi voiko kaava vaarantaa vuonna 2003 suoritettussa tilan perinnönjaossa (halkominen) muodostettujen tilojen tasapuolisen kohtelun.

Kaavoitettavan alueen tilat on muodostettu emätilasta Vohloinen, johon 1.7.1959 sisältyi yli 200 ha maa-alueita sekä yli 5 km Lohjanjärven ranta-alueita ja useissa saarissa (liite 1).

1960-luvun alussa tila muodosti vielä laajan yhtenäisen tilakokonaisuuden. Valtaosa eli 153 ha kartan maa-alueista myytiin v. 1965 Lohjan kunnan, Lohjan kauppalan ja Rakennuskunta Hankan yhteisöomistukseen. Eräiden muiden maan luovutusten jälkeen jäljelle jäänyt yhteisöomistuksessa ollut tila jaettiin halkomalla kahteen osaan v. 2003. Kaava laaditaan toiselle silloin muodostetuista tiloista.

Tilakeskuksen ympäristö muodosti vielä v. 1960-luvun alussa yhtenäisen tilakokonaisuuden. Tila ulottuu kartan ulkopuolelle



Peruskartta 1966

Liitteessä 1 on osoitettu emätilan käyttämä rakennusoikeus ja käytetty rakennusoikeus muunnettua ranta-km kohden emätilan manneralueella ja koko emätilan alueella. Taajaman asemakaavan piirissä olevat alueet eivät sisälly tarkasteluun.

Emätilan käyttämä rakennusoikeus on manneralueella 6.9 rp/muunnettu ranta-km ja koko emätilan alueella (saaret mukaan luettuna) 3,5 rp/ muunnettu ranta-km. Muunnetun rantaviivan määrittäminen on selvitetty kohdassa 4.12 ja liitteessä 2.

Emätilan alueella käytetty rakennusoikeus on 15 rantarakennuspaikkaa (liite 1).

Emätilan rantaviivan muunnettu pituus on 5080 m ja käsillä olevan kaava-alueen muunnettu pituus on 635 m. Tässä kaavassa emätilan käyttämä rakennusoikeus on perusteltua kohdistaa kaava-alueeseen muunnetun rantaviivan pituuden mukaisessa suhteessa. Tällä perusteella kaava-alueeseen kohdistuu kahden rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus. Se on sama kuin kaava-alueella olevien rakennuspaikkojen lukumäärä. Kaava-alueeseen ei siten kohdistu sellaista emätilan käyttämää rakennusoikeutta, joka voisi muodostaa erityisen perusteen rajoittaa sitä rakennusoikeutta, mikä elinkeinoperusteisesti ja taajamasuunnittelun perusteilla voidaan alueelle osoittaa.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on 14,11ha. Peruskartan rantaviiva on 1060 m.

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

	m	%	ha	%
RM (loma- ja matkailupalvelut)	158	14,9	4,62	32,74
AM (maatilan talouskeskus)	0		1,14	8,08
ET (yhdyskuntatekninen huolto)	0		0,21	1,49
VL/yk (lähivirkistysalue)	862	81,3	4,57	32,38
LV/yk (venevalkama)	40	3,8	0,08	0,57
LP/yk (pysäköintialue)	0		0,03	0,22
Tiet	0		0,80	5,67
SL (luonnonsuojelualue)	0		0,29	2,06
M (maa- ja metsätalousalue)	0		0,44	3,12
MY (maa- ja metsätalousalue/ympäristöarvoja)	0		0,11	0,78
MP (puutarha-alue)	0		1,81	12,83
MAA-ALUE YHTEENSÄ	1060	100,0	14,11	100,00
W (vesialue)			0,57	

Korttelialueiden rantaviivan (158 m) osuus kokonaisrantaviivasta (1060 m) on noin 15 %. Rakentamattoman rannan osuus on 85 %. Saarikon saarella VL-alue muodostaa keskimäärin vain n. 25 m:n etäisyydelle rannasta ulottuvan nauhan, minkä perusteella tämä n. 400 m pitkä rantaosuus ei ole rinnastettavissa rakentamattomaan rantaan. Tällä perusteella rakennetun rannan osuus on n. 560 m ja rakentamattoman rannan osuus on n. 500 m (n. 47 %).

Korttelialueiden (5,8 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 41 %.

RM-korttelit muodostavat kolme eri tyyppistä aluetta, jotka poikkeavat toisistaan rakentamisen tehokkuuden ja sallittavan maankäytön perusteella:

- RM/s: Matkailun ydinalue. Alueelle saa sijoittaa monipuolisesti majoitus-, ravintola-, koontumis-, näyttely- yms. matkailuun ja lomailuun liittyviä tiloja sekä alueen käyttöä palvelevia asuntoja kaavakartassa as-merkinnällä osoitetulla rakennusalueella. Kokonaisrakennusoikeus on 1710 k-m².
- RM-1: Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueet manneralueella. Kaavakartta osoittaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden ja asuntojen enimmäislukumäärän. Rakennuksessa saa olla enintään neljä asuntoa. Alueille sallitaan yhteensä enintään 20 asuntoa.
- RM-2: Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue Saarikon saarella. Kaavakartta osoittaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden ja asuntojen enimmäislukumäärän. Rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Saareen sallitaan yhteensä enintään 6 asuntoa.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus

Aluevaraus	Pinta-ala m ²	Raken- nusoike- us k-m ²	Raken- tamis- teho- kuus e=	Asuntojen enimmäis- lukumäärä	Rakennusoikeus keskimäärin asuntoa kohden k-m ²
AM/s	11416	580	0,05		
RM/s	16170	1710	0,11		
RM-1	17472	1500	0,08	20	75
RM-2	12573	320	0,03	6	53
ET	2145	100	0,05		
VL/yk		40			
W		25			
YHTEENSÄ		4275			

Taulukko sekä havainnekuva (liite 3) osoittavat, että RM-alueiden rakentamistehokkuus jää niin alhaiseksi, että korttelialueille jää runsaasti vapa-aluetta .

4.3 Sisältö laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden

Alueen ranta-asetmakaava jäi laillistumatta KHO:n päätöksellä 24.9.2012. Päätöksestä voi päätellä, että kaava kumoutui mm. sen johdosta, että asiakirjojen perusteella ei ollut mahdollista arvioida kaavan kohtuuttomuutta naapurituloille mahdollisesti suuntautuvan merkittävän virkistyskäytön ja rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen kannalta. Kaava-alueen maankäytön suhdetta ympäröivän alueen maankäyttöön ei ole myöskään oltu selvitetty oikeusvaikutteisella yleiskaavalla. Päätöksen jälkeen alueelle on laillistunut päätöksen tarkoittama yleiskaava.

Keskeiset muutokset KHO:n päätöksellä laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden:

- Rakennusoikeus säilyy laillistumatta jääneen kaavan mukaisena, mutta varasto- ja huoltorakennustyyppistä rakennusoikeutta on supistettu ja muutettu loma- ja matkailupalveluiden oikeudeksi.
- Korttelialueita on supistettu ja viheralueita on lisätty. Rakentamisen painopistettä on siirretty rantaravintolan suuntaan.
- AM-alueen puutarhasta on poistettu kahden omakotitalon rakennusoikeus (yhteensä 400 k-m²) ja rakennusoikeus on osoitettu kortteliin 3.
- Rantaravintolan tienoon laaja venesatama-alue ja siihen sisältyvä veneiden huoltoa koskeva rakennusoikeus (400 k-m²) on muutettu matkailupalveluiden alueeksi nykyisen maankäytön mukaisesti.
- Kartanon rantaan on lisätty saunan rakennusoikeus (40 k-m²).
- Kortteleissa 4-6 asuntojen lukumäärää on lisätty (yht. 7 asuntoa) ja rakennusoikeutta on lisätty (yht. 320 k-m²) kunnallistekniikan yksikkökustannusten kohtuullistamiseksi. Korttelialueita on supistettu.
- Saarikon saarella asuntojen lukumäärää on supistettu 2 asuntoa. Saaren kokonaisrakennusoikeus on ennallaan (320 k-m²).
- Taustamaaston kortteleiden ja saarten venevalkamapaikat (vain soutuveneille) on keskitetty Kahvisaaren tuntumaan, missä ranta on riittävän syvä.
- Omenaviljelmien alueelta (MP) on kulttuurimaiseman perusteella poistettu kasvihuoneiden sallimista koskeva kaavamääräys.
- Suojeltavalta ranta-alueelta (VL) on poistettu alueen avoimena säilyttämistä koskeva kaavamääräys sen johdosta, että määräys on ristiriidassa kookasta tervaleppää kasvavan tervaleppälehdon suojelun kanssa.

4.4 Aluevaraukset

4.41 Korttelialueet

4.411 Maatilan talouskeskus

Kartanon talouskeskus on osoitettu olemassa oleva tilanteen mukaisesti merkinnällä *Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään* (AM/s). Kartanon rakennusoikeus on nykytilanteen mukaisesti 500 kerrosala-m² ja uudehkoa talousrakennusta varten on nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus (80 k-m²).

Kaava määrää seuraavaa:

Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakennukset ja rakenteet tulee tyyliltään sovittaa kulttuuriympäristöön.

Alueen puustomaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Kookasta puustoa tulee vaalia. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Koko korttelia koskevan /s-suojelumääräyksen lisäksi kartanorakennus on suojeltu merkinnällä sr, jota koskee seuraava määräys:

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

4.412 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Matkailupalveluiden ydinalue, johon raskaampi rakentaminen keskitetään, on osoitettu merkinnällä *Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään* (RM/s).

Rakennusten sijaintia ohjataan rakennusaloilla siten, että korttelin itäosa ja keskiosa säilyvät rakentamattomana noin 50-70 m:n etäisyydelle rannasta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1710 kerrosala-m². Rakennusoikeus ja enimmäiskerros-luku on osoitettu rakennusaloittain. Rannan tuntumassa enimmäiskerros-luku on osin yksi (I) ja osin kaksikerrosratkaisun mahdollistava (Iu1/2). Kauemmaksi rannasta sijoittuvan raskaamman rakentamisen enimmäiskerros-luku on kaksi (II) tai osin kolmikerrosratkaisun mahdollistava (IIu2/3).

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

Lisäksi kaava määrää seuraavaa:

- Alueelle saa sijoittaa majoitus-, ravintola-, kokoontumis-, näyttely- yms. matkailuun ja lomailuun liittyviä tiloja sekä alueen käyttöä palvelevia asuntoja kaavakartassa as-merkinnällä osoitetulla rakennus-alalla.
- Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.
- Rakentamisen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua paikan kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

- Ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonmukaisena siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kookkaiden tervaleppien vaalimiseen.
- Korkeustason N2000 +33,35 m alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

4.413 Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueet

Mantereella sijaitsevat korttelit 4-6 on osoitettu merkinnällä *Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue* (RM-1)

Kaava määrää seuraavaa:

Kaavakartta osoittaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden ja asuntojen enimmäislukumäärän. Rakennuksessa saa olla enintään neljä asuntoa. Kaava mahdollistaa siten erillisten rakennusten kytkemisen, jolloin rakennusten lukumäärä pienenee. Rakennusoikeus (talousrakennukset mukaan luettuna) on asuntoa kohden keskimäärin 75 k-m². Rakennusala mahdollistaa rakennusten vapaan sijoittamisen.

4.414 Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueet saarella

Saarikon saarella sijaitsevat korttelit 7 ja 8 on osoitettu merkinnällä *Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue* (RM-2)

Kaava määrää seuraavaa:

Kaavakartta osoittaa korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden ja asuntojen enimmäislukumäärän. Rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Paritaloratkaisu puolittaa siten asuinrakennusten lukumäärän. Rakennusoikeus (talousrakennukset mukaan luettuna) on asuntoa kohden keskimäärin 53 k-m². Vesikäymälä ei ole sallittu.

- Korkeustason N2000 +33,35 m alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

4.42 Virkistysalueet

Virkistysalueeksi soveltuvat korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu kaava-alueen kortteleiden yhteiskäyttöiseksi lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL/yk: *Lähivirkistysalue, joka on tarkoitettu suluissa mainittujen kortteleiden yhteiskäyttöön.*

Luotoselvityksessä todetut erityiset luotoarvot otettu huomioon osoittamalla nämä alueet merkinnöillä s-1 ja s-2 (tarkemmin kohta 4.43).

Kortteleihin 5 ja 3 sekä korttelin 5 viereiselle LP-alueelle on sallittu ajoyhteys (ajo) VL/yk-alueen kautta.

4.43 Luonnonsuojelualueet ja erityiset luotoarvot

Luonnonsuojelualueeksi perustettu alue (Annen satumetsä, kohta 2.111) on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Kaavamääräys: Alue on luonnonsuojelulain 29 §:nojalla suojeltu pähkinäpensaslehto (päättös 8.7.2007).

Luotoselvityksessä todetut erityiset luotoarvot otettu huomioon osoittamalla nämä alueet merkinnöillä MY, s-1 ja s-2 (alueiden rajauksen selvennys on osoitettu kohdassa 5.2).

s-1: Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että tervaleppälehdon ominaispiirteet

säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tervaleppien ja rantakosteikon vaalimiseen.

s-2: Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että pähkinälehdon ominaispiirteet säilyvät.

4.44 Maa- ja metsätalousalueet

4.441 Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suojeltuun lehtoon (Annen satumetsä) liittyvät tienvarsialueet on luontoselvityksen perusteella osoitettu merkinnällä *Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja* (MY).

Kaavamääräys: Metsää tulee hoitaa siten, että pähkinälehdon ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pähkinäpensaiden vaalimiseen.

4.442 Maa- ja metsätalousalue

Entistä omenatarhaa ja puronotkon alue on osoitettu merkinnällä *Maa- ja metsätalousalue* (M).

4.443 Puutarha-alue

Omenatarhojen alueet on osoitettu merkinnällä *Puutarha-alue* (MP). Omenapuutarhoilla on kulttuurihistoriallista merkitystä.

4.45 Erityisalueet

Alueen monikäyttöiseksi huoltoalueeksi on varattu alue merkinnällä *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue kaava-alueita varten* (ET)

Alueelle saa sijoittaa myös korttelia 3 palvelevia talousrakennuksia ja pysäköintialueita.

Alueella on myös varaus puistomuuntamoa varten (pm).

4.46 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.461 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan Sunnanlidintiehen ja siitä kortteliin 5 haarautuvaan pääsytiehen (Satumetsänpolku). Sunnanlidintien varauksen leveys on 10 m. Tiet on osoitettu merkinnällä *Yhteiskäyttöön tarkoitettu tiealue*.

Kortteleihin 5 ja 3 sekä korttelin 5 viereiselle LP-alueelle on sallittu ajo VL-alueen kautta (ajo).

4.462 Venevalkamat ja laiturit

Kahvisaaren tienoon venevalkama on osoitettu merkinnällä *Venevalkama-alue soutuveneitä tai vastaavan kokoisia vesikulkuneuvoja varten* (LV/yk/s). Merkintä /s osoittaa, että sellaiset toimenpiteet eivät ole sallittuja, jotka vaarantavat alueen tervaleppälehdon ominaispiirteet. Venevalkama on tarkoitettu kortteleiden 3-8 ja Pikkusaarikon yhteiskäyttöön.

Saarikon kaksi LV/yk-alueita palvelevat vain tätä saarta.

Korttelin 3 edustan vesialueelle on osoitettu kaksi varausta laitureita varten merkinnällä la: *Laituria/siltaa varten varattu alueen osa*. Varaukset sijoittuvat olemassa olevien laitureiden kohdalle.

Kahvisaareen pääsyä varten on osoitettu mantereelta laituri/siltayhteys vesialueelle (la). Laituri/silta tulee toteuttaa siten, että se ei estä veden luonnollista vaihtumista (kaavamääräys).

4.463 Pysäköintialueet

Kahvisaaren tienoon venevalkamaa varten on osoitettu yhteiskäyttöinen pysäköintialue merkinällä *Pysäköintialue, joka on tarkoitettu suluissa mainittujen kortteleiden ja Pikkusaarikon saaren yhteiskäyttöön* (LP/yk).

4.47 Vesialueet

Kaavaan sisältyy vesialuetta (W, W/s) laitureiden ja Kahvisaaren sillan tarkoittamilla alueilla.

W/s- alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat rantakosteikon ja ruovikon ominaispiirteet. Varaus koskee rantakosteikkoja ja ruovikoita Kahvisaaren kohdalla

Korttelin 3 edustan 70 m pitkän laiturin päähän on osoitettu 25 m²:n rakennusoikeus uimahuonetta varten. Alueella on sijainnut sauna (kohta 2.143).

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioonotto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Alueeseen ei kohdistu aluevarausmerkintöjä (valkoinen alue). Kartanon ympäristö on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (turkoosi vaakaviivitus). Maakuntakaavan kulttuuriympäristömerkintä on välittynyt yleiskaavaan ja sen huomioonotto on selvitetty kohdassa yleiskaavan huomioonotto. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Yleiskaavan huomioonotto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa pääosa alueesta on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä osin puutarhaviljelyn (MP), maatilojen talouskeskusten (AM) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Osa kaava-alueesta on kaupunkikuvallisesti arvokas alue (kartalla ruudutettu alue).

Matkailupalvelujen alue (RM). Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

Noin puolet yk:n RM-alueista on osoitettu yk:n tarkoittamalla tavalla RM-alueiksi ja toinen puoli niitä palveleviksi virkistysalueiksi ja oheisalueiksi. Kaava toteuttaa yk:n tarkoituksen.

Kulttuurihistorian huomioonotto kaavaratkaisussa ja -määräyksissä:

- *YK:n kaupunkikuvallisesti arvokas aluevaraus kohdistuu RM/s-alueeseen (kortteli 3).*
- *Rakennusten sijaintia ohjataan rakennusaloilla siten, että korttelin keski- ja itäosa säilyy rakentamattomana 50-70 m:n etäisyydelle rannasta. Länsiosan sijoittuu vähäistä täydennysrakentamista n. 30 m:n etäisyydelle rannasta*
- *Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (määräys).*

- Rakentamisen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua paikan kulttuurihistorialliseen ympäristöön (määräys).
- Ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonmukaisena siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kookkaiden ter-
valeppien vaalimiseen (määräys).
- Kaiken rakentamisen tulee sopeutua alueen miljööseen ja maisemaan (määräys).

Maatilojen talouskeskusten alue (AM). Kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Alue kaavassa: Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AM/s)

Kaava määrää seuraavaa:

- Alueelle ei ole suunniteltu uutta rakentamista tai muuta olemassa olevaa tilannetta muuttavaa maankäyttöä.
- Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (määräys).
- Rakennukset ja rakenteet tulee tyyliltään sovittaa kulttuuriympäristöön.
- Alueen puistomaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Kookasta puustoa tulee vaalia.
- Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Koko korttelia koskevan /s-suojelumääräyksen lisäksi kartanorakennus on suojeltu merkinnällä sr, jota koskee seuraava määräys: Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

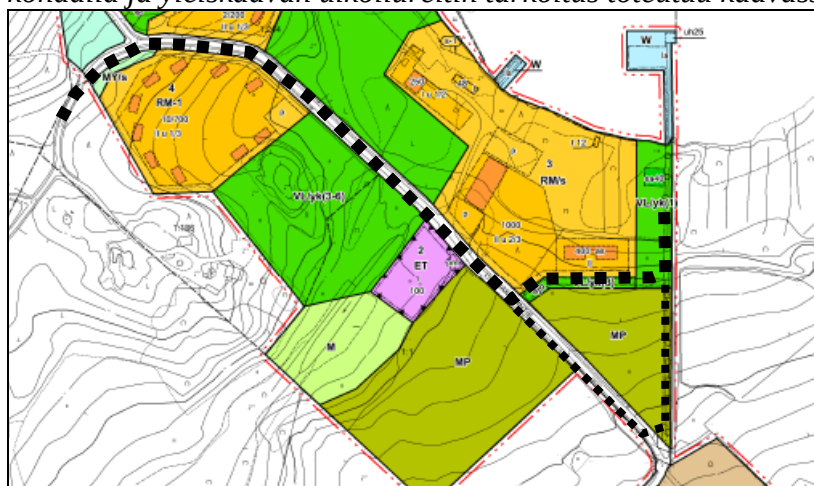
Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelualueeksi perustettu alue osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

Viheryhteystarve ja ohjeellinen ulkoilureitti

Yleiskaavan merkinnän mukaan viheryhteystarpeet on tarkoitettu ihmisten virkistys- ja liikku-
mistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti
rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytvyölien yhdis-
telmänä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on varmistettava, että viheryhteys ei katkea.

*Yleiskaavan viheryhteystarpeen tarkoittama yhteys toteutuu kaavassa paksun katkoviivan
kohdalla ja yleiskaavan ulkoilureitin tarkoitus toteutuu kaavassa katkoviivojen kohdalla*



Puutarhaviljelyalue. Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

Omenatarhat on osoitettu yleiskaavan tarkoittamalla tavalla puutarha-alueeksi (MP). Ei rakennusoikeutta. Korttelin 3 kohdalla aluetta on hieman supistettu ja sen kautta on osoitettu ajoyhteys (ajo) korttelin 3 itäosaan sekä yleiskaavan tarkoittama viheryhteys (VL/yk). Omenapuutarhoilla on kulttuurihistoriallista merkitystä (määräys).

5.2 Luontoarvot ja maisema

Alueet, joihin luonto- ja maisemaselvityksessä kohdistuu erityisiä arvoja on rajattu punaisella.



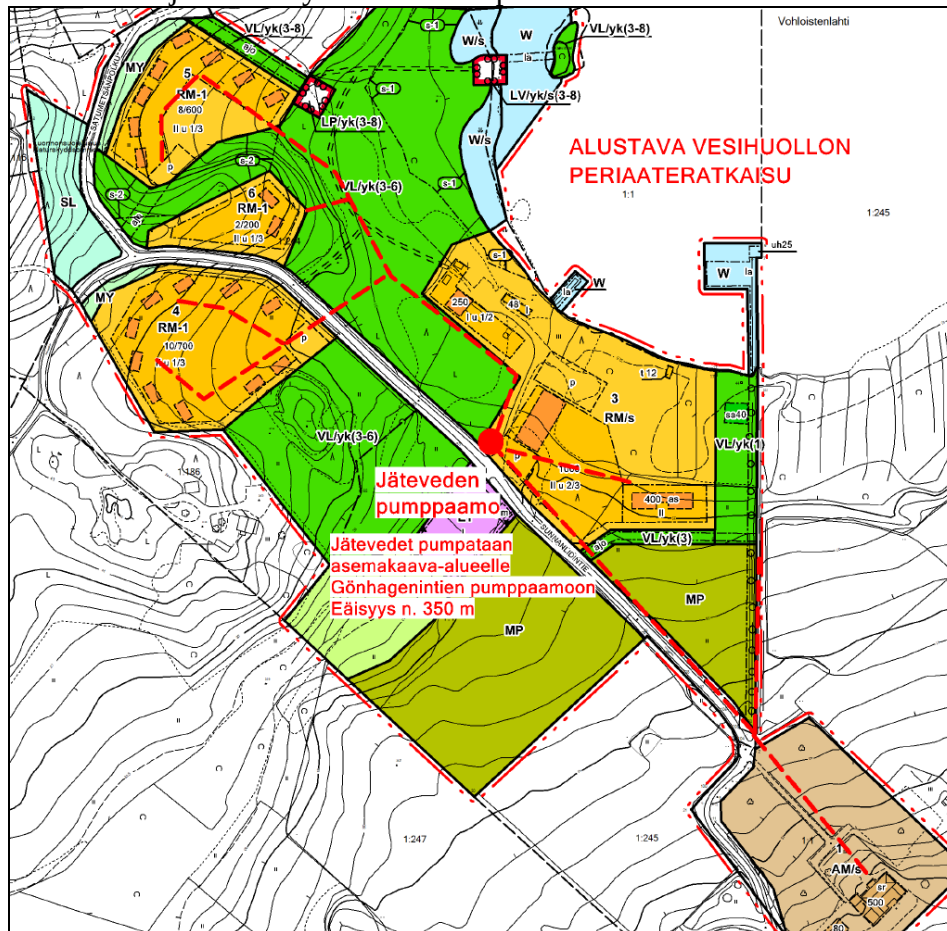
Erityiset luontoarvot on otettu kaavassa huomioon seuraavasti:

- Rakentaminen ohjataan alueille, joihin ei kohdistu erityisiä luontoarvoja.
- Luonnonsuojelualueeksi perustettu lehto on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL, kohta 4.43). Sen ympäristöalueita on osoitettu MY-alueeksi.
- Kahvisaaren edustan venevalkaman (LV/yk/s) käyttö on kaavamääräyksen säädelty tiukasti pienimuotoiseen käyttöön, jossa ympäristöä ei oleellisesti muuteta: Venevalkama-alue soutuveneitä tai vastaavan kokoisia vesikulkuneuvoja varten. Merkintä /s osoittaa, että sellaiset toimenpiteet eivät ole sallittuja, jotka vaarantavat alueen tervaleppälehdon ominaispiirteet. Kahvisaaren (luontoselvityksen kuvio 13) ja ruovikkoon (kuvio 12) ei luontoselvityksessä kohdistu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka kaavan tarkoittama venevalkama (LV/yk/s) ja laituri/silta vaarantaisi.
- Luontoselvityksen kuvion 12 ruovikko on osoitettu merkinnällä W/s. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat rantakosteikon ja ruovikon ominaispiirteet.
- VL/yk-alueelle ja korttelin 3 pohjoiskulmaan sijoittuvat erityiset arvot on otettu huomioon s-1- ja s-2- merkinnällä:
 - s-1: Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että tervaleppälehdon ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tervaleppien ja rantakosteikon vaalimiseen.
 - s-2: Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että pähkinälehdon ominaispiirteet säilyvät.
- Kortteliin 3 kohdistuu lisäksi seuraava määräys: Ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonmukaisena siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kookkaiden tervaleppien vaalimiseen.
- Kartan puistossa (AM/s, kortteli 1) kaava määrää seuraavaa: Alueen puistomaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Kookasta puustoa tulee vaalia.

Vesihuolto

Kaava määrää seuraavaa: Vesikäymälä ei ole sallittu Saarikon saarella. Mantereella sijaitsevat rakennukset on liitettävä keskitettyyn viemäriverkkoon. Liitoskohta on asemakaava-alueella noin 350 m:n etäisyydellä kartanosta.

Kaavan laatijan näkemys vesihuollon periaateratkaisusta. Viettoviemärit katkoviivalla.



Käyttäjien määrää koskeva arvio

	Asuntoja/ hotellihuoneita	Asukkaita, loma-asukkaita tai hotellivieraita
K1, AM/s	4	15
K3, RM/s		
- hotellihuoneet	10	20
- aitat	2	5
- asunnot	4	15
K 4-6, RM-1	20	50
K 7-8, RM-2	6	15
Yhteensä sesonkiaikana	46	120
Käyttöasteella 70 %		85

Ravintola ja kahvilapaikkoja 200.

5.5 Liikenteelliset vaikutukset

5.5.1 Tieyhteydet ja kevyt liikenne

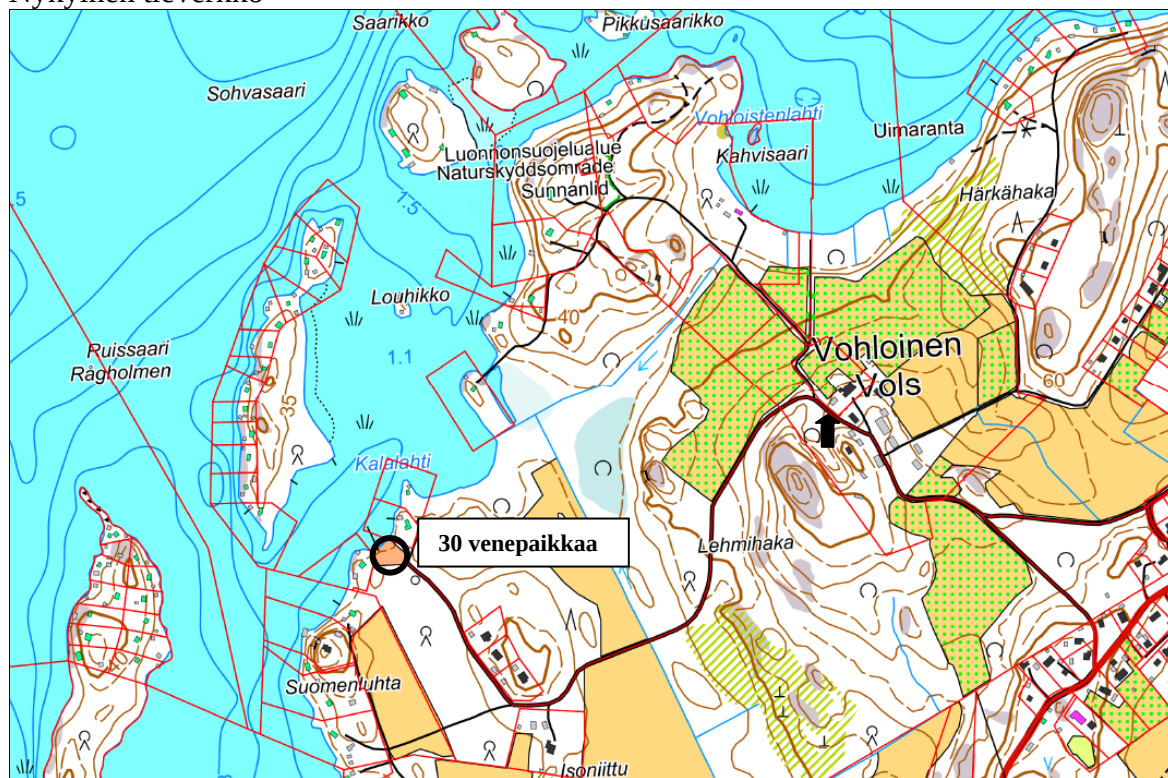
Kaavaratkaisu nojautuu olemassa olevaan tieverkkoon.



Yleiskaavan tieverkkoratkaisu osoittaa, että kartanon tilakeskuksen (AM) viereen johtaa asemakaavoitetun alueen kautta yhdystie/kokoojakatu (Vohloistentie, kohta 2.23). Tien viereen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Yleiskaavassa tielle on osoitettu jatkoyhteys siten, että se muodostaa kulmakunnan tulevaa maankäyttöä (AO2) palvelevan rengastien.

Nykyinen tieverkko



Kartanon kohdalla (nuolimerkintä) Vohloistentien vaikutuspiirissä on yli 50 rakennettua rakennuspaikkaa, joista mantereella n. 20 ja saarissa (mm. Volssaari ja Ruissaari) yli 30 rakennuspaikkaa. Saaria varten Vohloistentien-Ruissaarentien päässä on yli 30 venepaikan venevalkama. Rakennuspaikkojen aiheuttama liikennemäärä on kesällä päivä aikana arviolta keskimäärin 5 autoa tunnissa yhteen suuntaan.

Vohloistentie on leveä ja hyväkuntoinen. Kartanon tilakeskuksen eteläkulmalle asti se on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä yhdystie/kokoojakatu.

Sunnanlidintie erkanee Vohloistentiestä kartanon kohdalta. Ranta-asemakaavan liikenne tukeutuu tähän tiehen (kartanoa lukuun ottamatta). Sunnanlidintien vaikutuspiirissä on tällä hetkellä 10 rakennuspaikkaa, joista pääosa on loma-asuntokäytössä. Niiden aiheuttama liikennemäärä on kesällä päiväaikana keskimäärin n. 1 auto tunnissa yhteen suuntaan.

Kaava-alueen aiheuttaman liikennemäärän Sunnanlidintiehen arvioidaan olevan vilkkaimpana kesäaikana suurusluokkana 50 autoa (yhteen suuntaan) vuorokaudessa. Se merkitsee päiväaikana keskimäärin 5 autoa tunnissa yhteen suuntaan. Liikennemäärää arvioitaessa on otettu huomioon, että osa asiakkaista tulee jalan, pyöräillen, veneellä tai bussilla ja henkilöautossa on tyypillisesti keskimäärin 2 matkustajaa. Juhla- yms. tapahtumien aikana liikennemäärä moninkertaistuu hetkellisesti. Yhdessä nykyisen liikenteen kanssa liikennemäärä on noin 60 autoa yhteen suuntaan vuorokaudessa, mikä merkitsee n. 6 autoa tunnissa yhteen suuntaan. Kaikissa olosuhteissa tien liikennemäärä jää niin vähäiseksi, että tien välityskyky ei vaarannu ja tietä voidaan turvallisesti käyttää kevyen liikenteen yhteytenä.

Vuonna 2008 pidetyn kiinteistön määritystoimituksen mukaan Sunnanlidintien tiealueen kokonaisleveys on 6 metriä. Sunnanlidintie on osoitettu kaavassa 10 m leveänä tievarauksena. Tiealueen levennys sijoittuu kokonaan käsillä olevan kaavan mukaiselle alueelle. Maanomistustilanne ei siten ole esteenä tien leventämiselle. Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon 20.6.2007 mukaan tien leveystarve asemakaavassa on 10 m.

Sunnanlidintie kuuluu Vohloisten runkotiehoitokuntaan, joka päättää tien leventämiseen ja parantamiseen liittyvistä toimenpiteistä yksityistielainsäädännön mukaisesti (yksitystielain 3 luku). Yksitystielain 24 § määrää, että tie on pidettävä tieosakkaiden liikennetarpeen edellyttämässä kunnossa niin, että kunnossapidosta ei aiheudu tieosakkaalle kohtuuttomia kustannuksia, että tiestä tai sen käyttämisestä ei aiheudu kenellekään tarpeetonta haittaa tai häiriötä taikka tarpeetonta haittaa ympäristölle tai muuta yleisen edun loukkausta. Kunnossapidossa on otettava huomioon myös liikenneturvallisuus. Tiepitovelvollisuudesta säädetään yksitystielain 4 luvussa. Yksitystiehen tieoikeuden saanut on velvollinen tieosakkaana osuutensa mukaan osallistumaan kyseisen yksitystien tienpitoon (yksitystielain 34 §).

Vohloistentie sivuaa kaavan ulkopuolella sijaitsevaa kartanon tilakeskusta. Pihapiiriin nähdessä tien taakse jää kolme talousrakennusta sekä asumaton vanha asuinrakennus. Vohloistentien nykyinen liikennemäärä on kesällä päiväaikana arviolta keskimäärin 5 autoa tunnissa yhteen suuntaan. Kaavan aiheuttama lisäys on päiväaikana keskimäärin 5 autoa tunnissa yhteen suuntaan. Tien liikennemäärä on kaavan toteutumisen jälkeen siis noin kaksinkertainen nykytilanteeseen nähden (keskimäärin n. 10 autoa tunnissa yhteen suuntaan). Määrä on vähäinen.

Läpikulkutie on sijainnut tällä paikalla kymmeniä vuosia niin kuin kohdan 4.13 peruskartta vuodelta 1966 osoittaa. Alueella on hyvin tilaa tien mahdollista parantamista varten ja näkyvyydet tilakeskuksen kohdalla ovat riittävät. Kaavan aiheuttama liikenteen lisääntyminen ei aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, että se olisi esteenä suunnitellulle rakentamiselle.



Pitkällä aikavälillä on mahdollista, että Vohloistentien länsipään liikenne (kartanosta eteenpäin) ohjataan yleiskaavassa osoitetulle uudelle rengastielle. Siinä tilanteessa n. 80 % tilakeskusta sivuavasta Vohloistentien nykyisestä liikenteestä (50 asuntoa) siirtyy uudelle tielle. Kaavallinen tilanne luo siten edellytykset siirtää merkittävän osan tilakeskusta sivuavasta liikenteestä muualle.

5.52 Vesiliikenne

Alueella jo tällä hetkellä olevat kahvila- ja ravintolapalvelut ohjaavat alueelle asiakkaita myös vesitse. Alueen ranta on niin matala, että rantautuminen ei ole mahdollista kuin soutuveneiden kokoisella veneellä. Vierasveneet käyttävät alueella olevaa 70 m pitkää laituria, mitä varten kaavassa on laiturivarausta nykyisessä kohdassa ja laajennusvara poikittaista laituria varten länteen. Laiturit on toteutettu osin pylväiden varaan ja osin ponttoonilaiturina siten, että laiturit eivät rajoita veden vaihtumista. Kaava määrää kaikkien laiturien osalta, että *laituri/silta tulee toteuttaa siten, että se ei estä veden luonnollista vaihtumista*. Määräys merkitsee käytännössä pylväiden tai kelluvien ponttoonien varaan rakennettua ratkaisua.

Olemassa olevat laiturit on toteutettu osin pylväiden varaan ja osin ponttoonilaiturina, jotka eivät rajoita veden vaihtumista



Kaavassa on osoitettu Kahvisaaren ja mantereen välille silta (la).

Kaava määrää laitureiden/sillan osalta, että *laituri/silta tulee toteuttaa siten, että se ei estä veden luonnollista vaihtumista*.

Taustamaaston kortteleiden ja saarten venevalkamapaikat (vain soutuveneille) on keskitetty Kahvisaaren tuntumaan, missä ranta on riittävän syvä. Tervaleppälehdon suojelemiseksi kaava sisältää seuraavan määräyksen: *Venevalkama-alue soutuveneitä tai vastaavan kokoisia vesikuluneuvoja varten (LV/yk/s). Merkintä /s osoittaa, että sellaiset toimenpiteet eivät ole sallittuja, jotka vaarantavat alueen tervaleppälehdon ominaispiirteet.*

5.6 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

5.61 Kaava-alueen aiheuttama virkistysaluetarve ja alueen riittävyys

Virkistysalueiden tarpeen ja riittävyyden kannalta oleellista on tarkastella manneraluetta. Saarikon saaren rakentaminen on niin väljää, että alueen virkistystarve ei sanottavasti suuntaudu manneralueelle.

Matkailupalveluiden sekä virkistysalueiden määrä manneralueella on
RM-alueet (RM/s ja RM-1) 3,1 ha (46 %)
VL/yk-alueet 3,6 ha (54 %)

Kaavan RM-korttelialueiden rakentamistehokkuus on Saarikon saarella $e=0,03$ ja mantereen kortteleissa 3-6 se vaihtelee välillä $e=0,08-0,11$ (kohta 4.2). Tehokkuus on niin alhainen, että korttelialueille jää runsaasti rakentamatonta aluetta kortteleiden omaa lähivirkistystä varten havainnekuvan osoittamalla tavalla (liite 3). Tehokkuus on selvästi alhaisempi kuin mitä se on esim. Virkkalan taajaman väljilläkin omakotitaloalueilla. Lisäksi kortteleiden vieressä on laajat yhteiskäyttöiset virkistysalueet (VL/yk) ulkoilureitteineen siten, että ne yhdessä muiden rakentamattomaksi jäävien alueiden sekä väljien korttelialueiden kanssa riittävät hyvin tyydyttämään lähivirkistysalueiden tarpeen. VL/yk-alueille on osoitettu ohjeellisia kävelypolkuja, jotka yhdessä ajoyhteyksien (ajo) ja yhteiskäyttöön varattujen tiealueiden kanssa muodostavat laajan alueen sisäisen ulkoilureittiverkoston havainnekuvan osoittamalla tavalla (liite 3). Kaavan aiheuttamat lähivirkistystarpeet eivät siten suuntaudu kaava-alueen ulkopuolelle.

5.62 Kaava-alueen ulkopuolinen virkistystarve ja sen suuntautuminen

- Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan yleisen uimarannan (vihreä kolmio) ja käsillä olevan kaava-alueen välille on osoitettu viheryhteyden tarve (vihreä katkoviiva) ja lähivirkistysalue (VL).
- Kaava-alueelta johtaa taajamaan kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva).

34

Vesille suuntautuvaa retkeilyä varten yleiskaavassa on osoitettu lähisaariin kaupungin omistamia retkeilyalueita (VR), kohta 2.22.

5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Käsillä oleva kaavassa on kysymys elinkeinohankkeesta ja taajama-alueen suunnittelusta, jossa kohdassa 4.11 esitetyn mukaisesti noudatetaan taajamasuunnittelun ja elinkeinohankkeen mitoitusterusteita.

Emätilaperiaatetta ei taajama-alueiden suunnittelussa ole pääsääntöisesti sovellettu. Käsillä olevassa kaavahankkeessa emätilatarkastelu on tehty ennen muuta sen arvioimiseksi voiko kaava vaarantaa vuonna 2003 suoritettussa tilan perinnönjaossa (halkominen) muodostettujen tilojen tasapuolisen kohtelun. Emätilatarkastelu osoittaa, että emätilasta muodostetut rakennuspaikat on erotettu ennen tilan v. 2003 tapahtunutta halkomista, minkä seurauksena molempiin halkomalla muodostettuihin tiloihin kohdistuu yhtä suuri emätilan käyttämä rakennusoikeus.

Toinen halkomalla muodostetuista tiloista, joka sisältyy käsillä olevaan kaavaan (liitteen 1 alue 1), on yleiskaavassa osoitettu pääosin matkailutoimintojen alueeksi. Kohdan 4.11 mukaisesti se mitoitetaan elinkeinoperusteisesti. Toinen muodostetuista tiloista (liitteen 1 alue 2) on yleiskaavassa osoitettu pääosin erillispientalojen alueeksi (AP2), jonka rakennusoikeus ratkaistaan asemakaavalla taajamasuunnittelun periaatteilla. Molempien halkomalla muodostettujen tilojen rakennusoikeuden perusteet on siten ratkaistu yleiskaavalla. Ranta-asemakaavan korttelialueiden tehokuus ($e=0,3-0,11$) on selvästi alhaisempi kuin mitä se on esim. Virkkalan taajaman väljilläkin omakotitaloalueilla. Yleiskaavaan nojaavan ranta-asemakaavan alhaiseen mitoittamiseen perustuva ratkaisu ei siten voi vaarantaa halkomalla muodostettujen tilojen tasapuolista kohtelua.

5.8 Sosiaaliset vaikutukset

Laillistumatta jääneen kaavan aikaisemmat käsittelyvaiheet osoittavat, että osa ympäristön asukkaista vastustaa loma- ja matkailualueita tarkoittavaa kaavaa mm. sen vuoksi, että alueen käyttäjämäärän lisäyksen ja alueelle tulevien matkailupalvelujen seurauksena rauhallisen alueen luonne muuttuu epäedullisella tavalla. Tapahtuvia muutoksia on perusteltua arvioida siltä pohjalta, että alueen kehittäminen matkailupalveluiden alueena on ratkaistu jo oikeusvaikutteisella yleiskaavalla.

5.9 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista mm. vedenjakelun ja viemäröinnin osalta.

Tieyhteyksien rakentamisen ja ylläpidon kustannukset ratkaistaan yksityistielainsäädännön nojalla tien käytön suuruuden periaatteella.

5.10 Kahvisaareen siltayhteys ja sen edustan venevalkama

Kahvisaaren edustalle on mantereelle osoitettu venevalkama (LV/yk/s) ja saareen on osoitettu laituri/siltayhteys (la). Seuraavassa tarkastelussa arvioidaan vaarantaako venevalkama ja laituri/silta alueen luotoarvot ja vaatiiko laiturin/sillan rakentaminen vesioikeuden luvan.

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 vesiympä-

päristöä taikka pohja veden laatua tai määrää, ja tämä muutos aiheuttaa luonnon ja sen toiminnan vahingollista muuttumista taikka vesistön tai pohjavesiesiintymän tilan huononemista.

Kahvisaaren edustan mannerrannan luonnonoloista todetaan luontoselvityksessä 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.

Kahvisaaren osalta luontoselvityksessä todetaan seuraavaa: Kahvisaarella kasvaa erirakenteista nuorehkoa haapavaltaista puustoa, joukossa koivua, tervaleppää ja jokunen mänty. Lisäksi luodon rannoilla esiintyy pajukoita ja korpipaatsamaa sekä pullosaravaltaista saraikkkoa. Kallioisen luodon sisäosan kasvillisuus on lähinnä kuivaa kangasta, valtalajina puolukka.

Kahvisaaren ja mantereen välisestä ruovikosta luontoselvityksessä (kuvio 12) todetaan seuraavaa: Tiheä ruovikko kattaa selvitysalueen mannerosan rannat kesäkahvilan rantaa lukuunottamatta. Vallitsevan järviruo'on ohella kasvaa rannan tuntumassa runsaasti isosorsimoa, paikoin myös kurjenmiekkää ja leveäosmankäämiä.

Luotoselvitykseen sisältyvän linnustوسelvityksen (taulukko 1) perusteella alueella ei esiinny sellaista linnustoa, minkä elinpiirin kaavan venevalkama tai silta/laituri vaarantaisivat.

Venevalkaman (LV/yk/s) käyttö on kaavamääräyksen säädelty tiukasti pienimuotoiseen käyttöön, jossa ympäristöä ei oleellisesti muuteta: Venevalkama-alue soutuveneitä tai vastaavan kokoisia vesikulkuneuvoja varten. Merkintä /s osoittaa, että sellaiset toimenpiteet eivät ole sallittuja, jotka vaarantavat alueen tervaleppälehdön ominaispiirteet.

Laituri/silta (la) on tarkoitettu kevytrakenteiseksi, mitä varten kaava määrää seuraavaa: 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 laitur/silta ei katkaise veneyhteyttä.

Edellä olevan perusteella on ilmeistä, että venevalkama ja Kahvisaaren laitur/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.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamisen ajoitus

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Koska kysymyksessä on yksityinen hanke, sen toteuttaminen riippuu omistajien päätöksistä. Maanomistajan tavoitteena on käynnistää rakennustoiminta heti kaavan laillistumisen jälkeen. On ilmeistä, että kaava toteutetaan vaiheittain useiden vuosien aikana. Toteuttaminen aloitetaan korttelista 3.

6.2 Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 3.

Kortteleiden 4 ja 5 vaihtoehtoinen toteutus erillistaloja tiiviimpänä ketjutaloratkaisuna



6.3 Kunnallistekniikan toteuttaminen

Kaava-alue liitetään Lohjan viemäriverkkoon. Maanomistaja on teettänyt liittämistä koskevan suunnitelman) kaupungin vesihuoltopäällikkö Jorma Lehtosen ohjeen mukaisesti (Sweco Ympäristö Oy 1.2.2109.

Maanomistaja on jättänyt Lohjan kaupungille 31.1.2019 päivätyn liittymishakemuksen alueen liittamisestä kaupungin vesihuoltoverkkoon. Hakemuksesta ilmenee, että liittymishakemus on sitova ja johtaa liittymissopimukseen.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Emätilaselvitys ja käytetty rakennusoikeus
2. Mitoitettava rantaviiva
3. Havainnekuva
4. Ranta-asetakaavan seurantalomake

Selvitykset

- Selvitys 1 Luonto- ja maisemaselvitys, Lohja Vohloisten alue, Mikko Siitonen 19.9.2017.
- Selvitys 2 Vohloisten kartanon ranta-asemakaava, Arkeologinen inventointi 2-3.10.2007, Museoviraston rakennushistorian osasto.
- Selvitys 3 Lohjan kaupunki, Taajamaosayleiskaava. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet.
- Selvitys 4 Missä maat on mainiommat- Uudenmaan kulttuuriympäristöt.
- Selvitys 5 Luettelo emätilasta Vohloinen muodostetuista tiloista niiden voimassa olevan kiinteistötunnuksen perusteella. Mukana asemakaava-alueet.
- Selvitys 6 Helperin toimituskartta v.1960 osoittaa, että alue oli jo silloin loma-asuntoaluetta

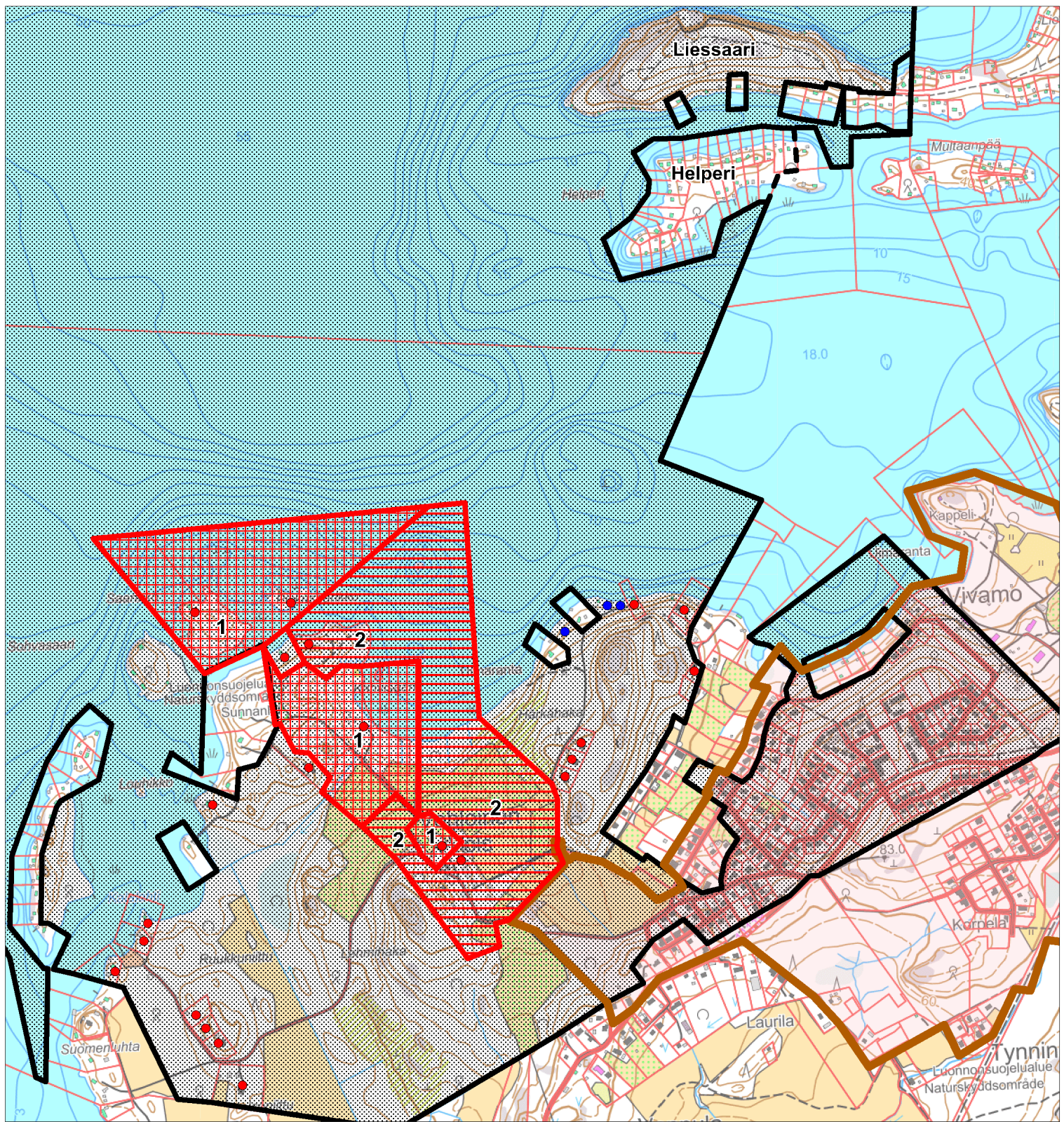
Muu aineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 24.9.2018 luonnoksesta jätettyihin lausuntoihin

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 10.5.2019 ehdotuksesta jätettyihin lausuntoihin

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine 10.5.2019 ehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin



EMÄTILASELVITYS JA KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS EMÄTILALLA VOHLOINEN

Liite 1

-  Emätila Vohloinen 1.7.1959 (vesialueet jatkuvat kartan ulkopuolelle)
- Helperin lohkomiset on rekisteröity v.1961, mutta rak. paik. on muodostettu vuokraoikeudella ja rakennettu jo 1950-luvulla.
- Liessaareissa on yk:n V-alueella kaupungin maalla 13 vuoroaik. rarak.paik, joiden vuokra-aika päättyy viimeistään v.2024.
-  Asemakaavoitettu alue ei kuulu emätilatarkastelun piiriin.
-  Emätilasta muodostettu rak. paikka asemakaava-alueen ulkopuolella. Liessaaren vuokratrak. paikkoja ei ole luettu mukaan.
-  Emätilasta muodostettu rak. paikka vuokraoikeudella kaupungin maalla yleiskaavan AP-alueella.

PERINNÖNJAAON TULOKSENA SYNTYNEET OMISTUSYKSIKÖT



Alue 1: Tilat: Vohloisten kartano 444-460-1-1, Vohloisten Ranta 444-460-1-244, Saarikko 444-460-1-225

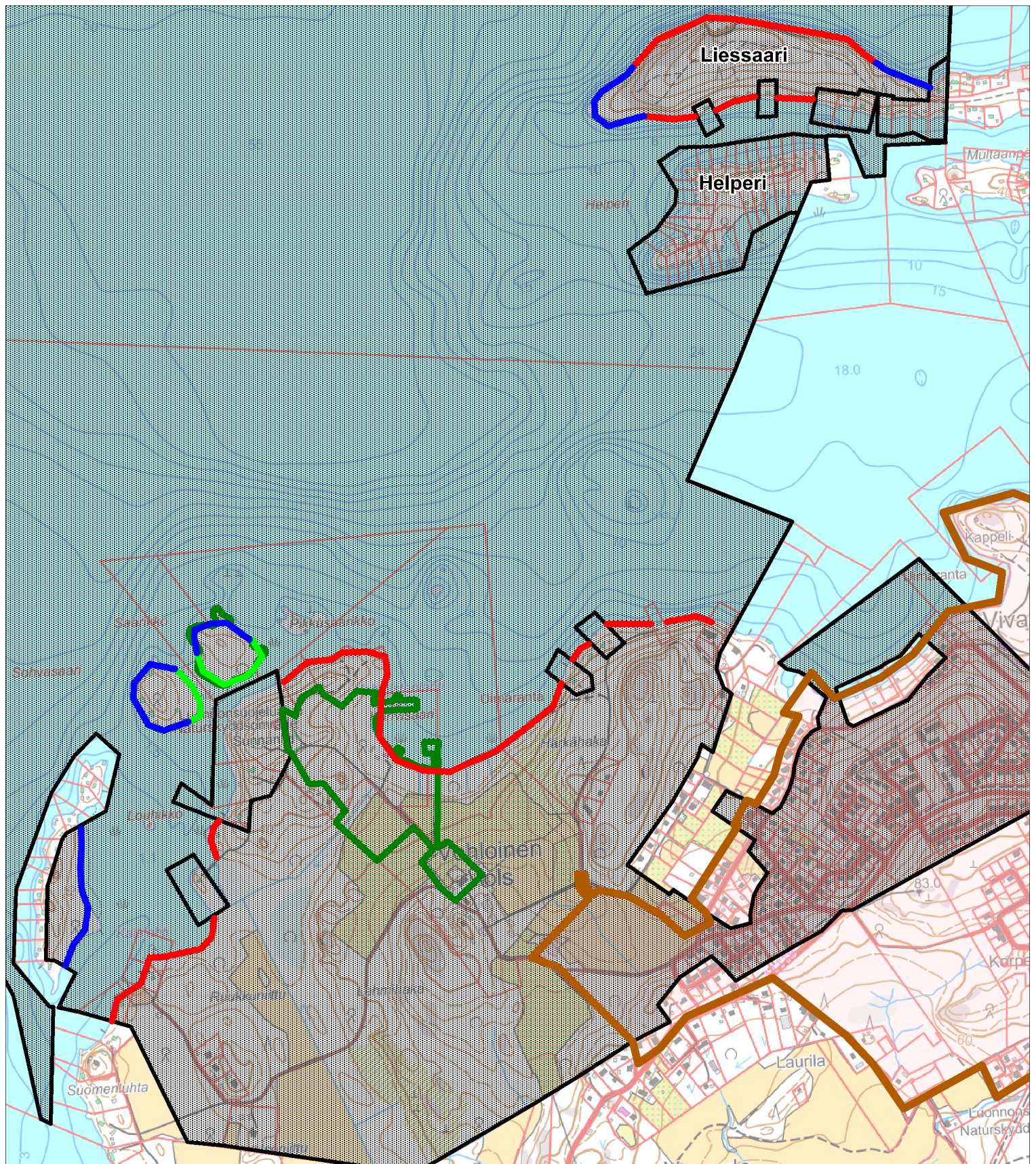


Alue 2: Tilat: Vohloinen 444-460-1-245, Saijanniemi 444-460-1-218

Emätilasta on asemakaava-alueen ulkopuolella muodostettu 15 ranta-rp., joista mantereella 14. Näistä 3 sijaitsee kaupungin maalla yleiskaavan AP-alueella.

Emätilan rantaviivan pituus asemakaavan ulkopuolella on 5080 m ja muunnettu pituus 4350 m. Pikkusaarikkoa ei ole luettu mukaan. Pelkän manneralueen rantaviivan pituus asemakaavan ulkopuolella on 2030 m ja muunnettu pituus 2030 m.

Manneralueella käytetty rakennusoikeus on 6,9 rp/muunnettu km ja koko emätilan alueella käytetty rakennusoikeus 3,5 rp/muunnettu km. Alueiden 1 ja 2 tasapuolisen kohtelun kannalta emätilan (alueiden 1 ja 2 ulkopuolella) käyttämällä rakennusoikeudella ei ole merkitystä, sillä se kohdistuu samalla tavalla molempiin alueisiin.



EMÄTILAN VOHLONIN MITOITTAVA MUUNNETTU RANTAVIIVA

Liite 2

- Kerroin 1,0
- Kerroin 0,75
- Kerroin 0,50

Emätilan rantaviivan pituus asemakaavan ulkopuolella on 5080 m ja muunnettu pituus 4350 m. Pikkusaarikkoa ei ole luettu mukaan mitoittavaan rantaan.

Pelkän manneralueen rantaviivan pituus asemakaavan ulkopuolella on 2030 m ja muunnettu pituus 2030 m.

Emätila Vohloinen 1.7.1959

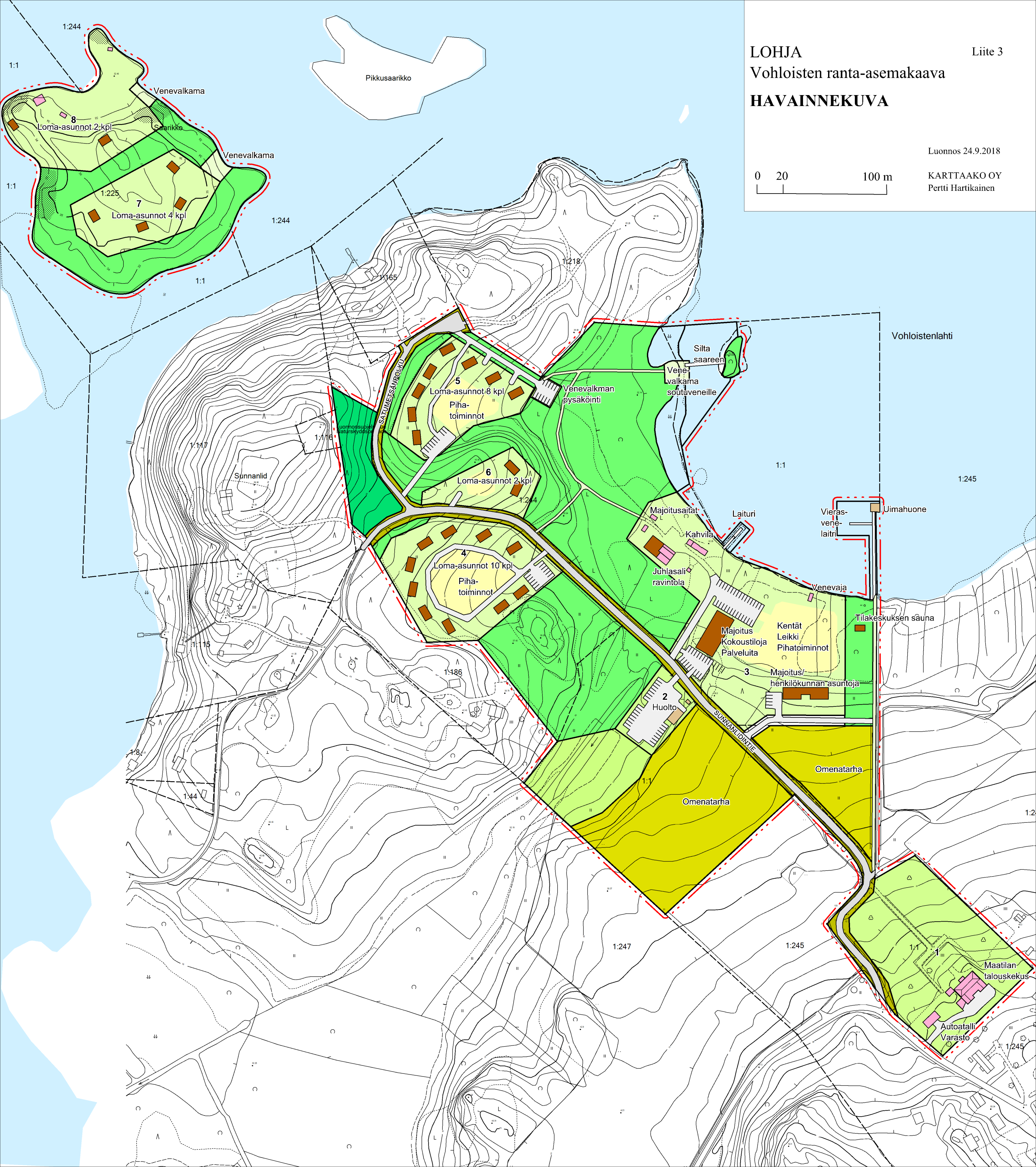
Asemakaavoitettu alue ei kuulu emätilatarkasteluneikä mitoitusarkastelun piiriin.

LOHJA
Vohloisten ranta-asemakaava
HAVAINNEKUVA

Liite 3

Luonnos 24.9.2018

KARTTAAGO OY
Pertti Hartikainen



Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	05.10.2018
Kaavan nimi	Vohloisten ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.05.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,6844	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,6844
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,06

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 5

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 4

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,6844	100,0	4275	0,03	14,6844	4275
A yhteensä	1,1416	7,8	580	0,05	1,1416	580
V yhteensä	4,5690	31,1	40	0,00	4,5690	40
R yhteensä	4,6215	31,5	3530	0,08	4,6215	3530
L yhteensä	0,9134	6,2			0,9134	
E yhteensä	0,2145	1,5	100	0,05	0,2145	100
S yhteensä	0,2866	2,0			0,2866	
M yhteensä	2,3698	16,1			2,3698	
W yhteensä	0,5680	3,9	25	0,00	0,5680	25

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	500	1	500

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,6844	100,0	4275	0,03	14,6844	4275
A yhteensä	1,1416	7,8	580	0,05	1,1416	580
AM	1,1416	100,0	580	0,05	1,1416	580
P yhteensä						
V yhteensä	4,5690	31,1	40	0,00	4,5690	40
VL	4,5690	100,0	40	0,00	4,5690	40
R yhteensä	4,6215	31,5	3530	0,08	4,6215	3530
RM	4,6215	100,0	3530	0,08	4,6215	3530
L yhteensä	0,9134	6,2			0,9134	
Kadut	0,8025	87,9			0,8025	
LV	0,0784	8,6			0,0784	
LP	0,0325	3,6			0,0325	
E yhteensä	0,2145	1,5	100	0,05	0,2145	100
ET	0,2145	100,0	100	0,05	0,2145	100
S yhteensä	0,2866	2,0			0,2866	
SL	0,2866	100,0			0,2866	
M yhteensä	2,3698	16,1			2,3698	
M	0,4401	18,6			0,4401	
MP	1,8135	76,5			1,8135	
MY	0,1162	4,9			0,1162	
W yhteensä	0,5680	3,9	25	0,00	0,5680	25
W	0,5680	100,0	25	0,00	0,5680	25

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	500	1	500
Asemakaava	1	500	1	500