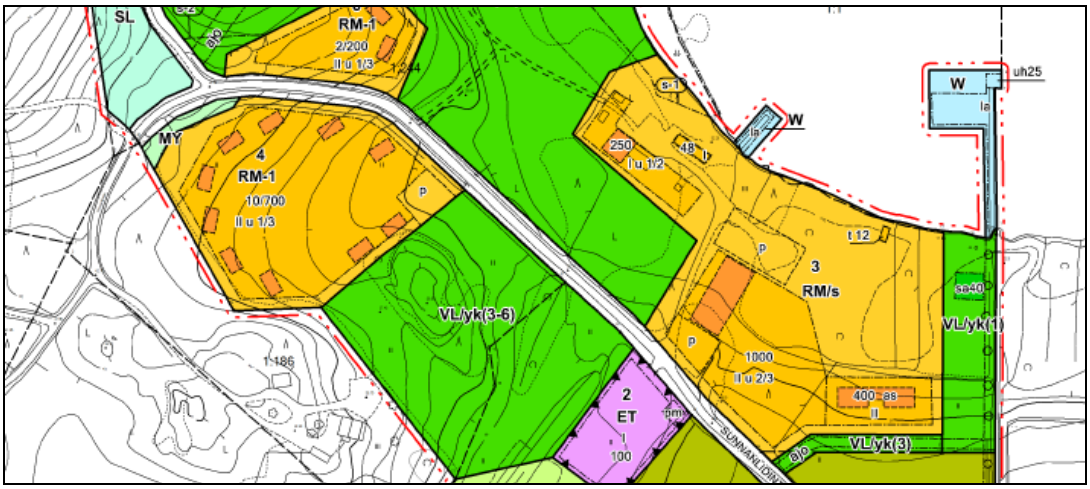
LOHJA

VOHLOINEN

RANTA-ASEMAKAAVA
Luonnos

KAAVASELOSTUS



12.3.2018

Karttaako oy

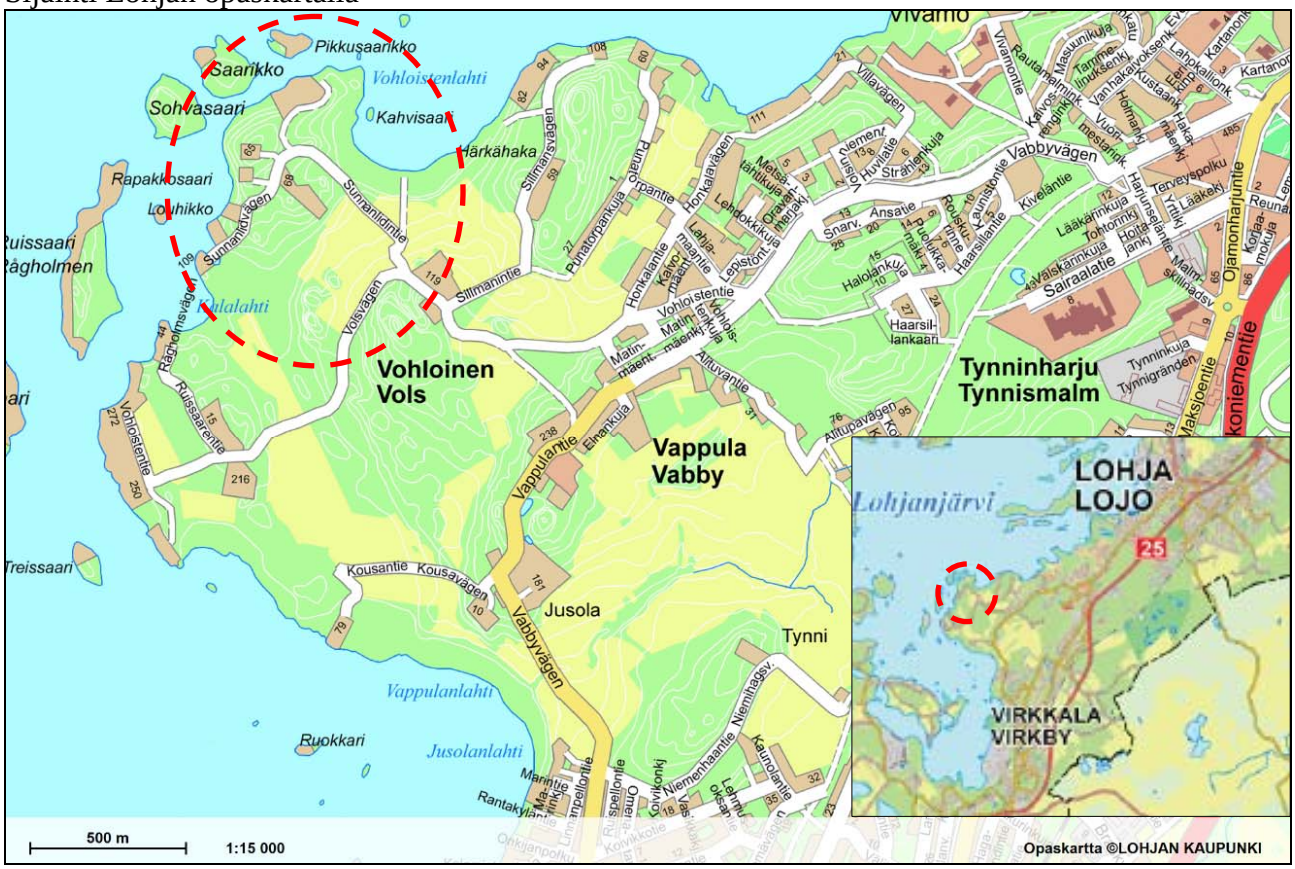
Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 31.5.2017
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) ...
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
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-asemakaava jäi laillistumatta KHO:n päätöksellä 24.9.2012.

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön yleiskaavan osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Laillistumatta jääneeseen ranta-asemakaavaan nähden rannan tuntumaan sijoittuvan rakentamisen painopistettä siirretään olemassa olevien rakennusten viereen. Kartanon pihapiiriin ei suunnitella uutta rakentamista. Kartanorakennus säilyy pääosin asumiskäytössä. Alue on tarkoitus liittää 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 on turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän kartanon alueen ja sen päärakennuksen säilyminen elävänä osana historiallista ympäristöään ja toimivana maatilan talouskeskuksena. 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-asemakaavan 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-asemakaava 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-asemakaavan 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 21
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 saaressa 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
4.442 Puutarha-alue 26
4.45 Erityisalueet 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 29
5.4 Käyttäjien määrää koskeva arvio 30
5.5 Liikenteelliset vaikutukset 30
5.51 Tieyhteydet ja kevyt liikenne 30
5.52 Vesiliikenne 32
5.6 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen 32
5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu 33
5.8 Sosiaaliset vaikutukset 33
5.9 Taloudelliset vaikutukset 33

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 33
6.1 Toteuttamisen ajoitus 33
6.2 Toteuttamista ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat 34
6.3 Kunnallistekniikan toteuttaminen 34
6.4 Laituriyhteyden rakentaminen Kahvisaareen 34

Liitteet
Selvitykset

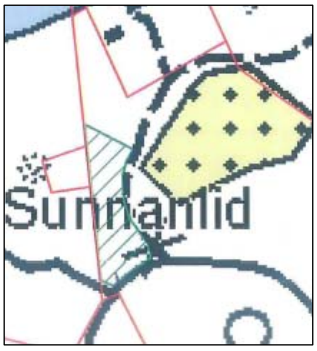
2 LÄHTÖKOHDAT

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 luontokohteet 28.11.2011. Selvitys antaa perustiedot yleiskaavan luontokohteista, mutta se ei ole ranta-asemakaavoituksen tarvetta varten kattava.



Alueella sijaitseva Sunnanlidin lehto on muodostettu luonnonsuojelualueeksi Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 8.2.2007. 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 maisemaselitys:
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 mahdollisuuksien mukaan myös eläimistöä. Geomorfologiasta ja geologiasta tehtiin joitain huomioita. Linnustotiedot on esitettyluontoselvityksen taulukossa 1.

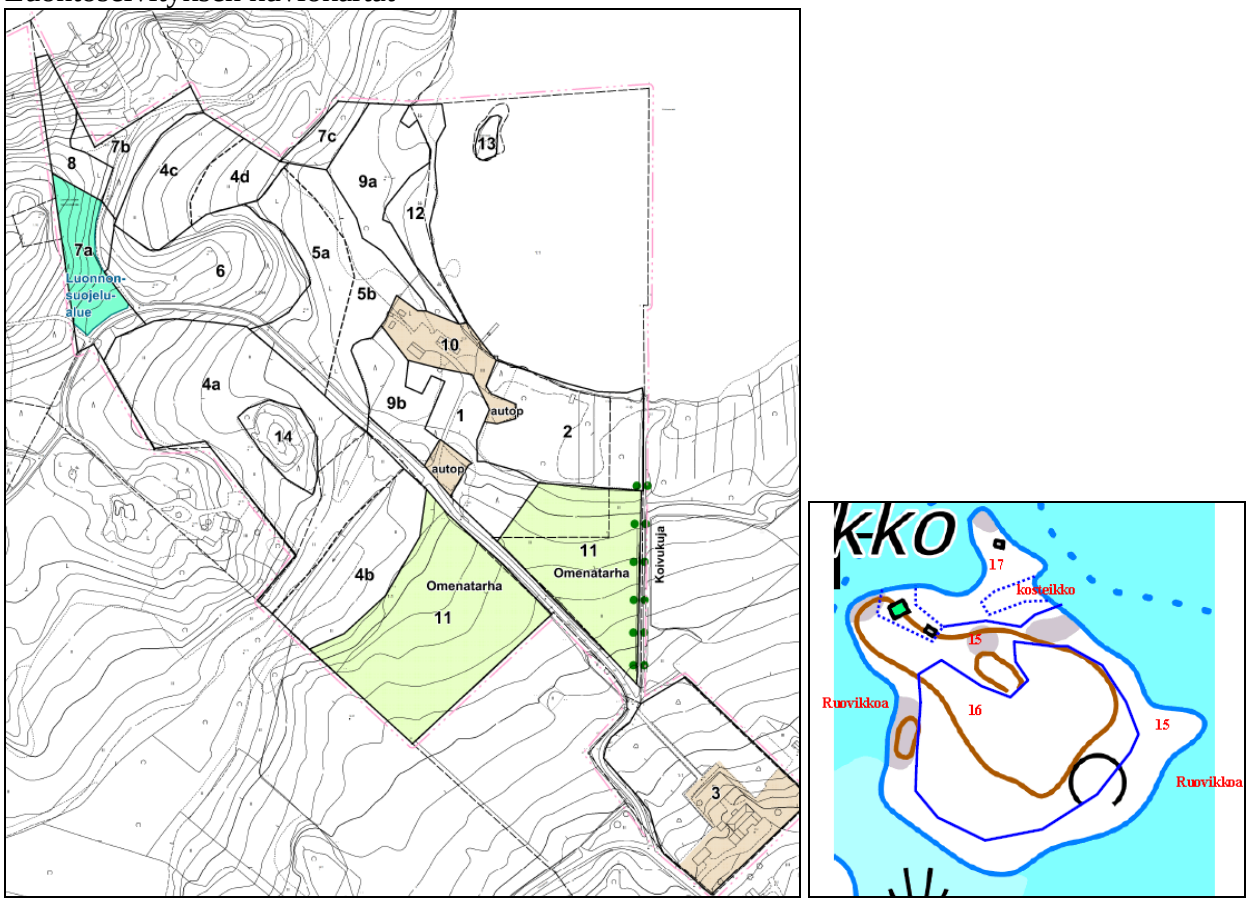
Olemassa olevan luonnonsuojelualueen (YSA202947) lisäksi selvitysalueelta rajattiin kaksi luontoarvoiltaan merkittävää laikkua . Pähkinäpensaslehtona rauhoitetun Ls-alueen ympäristössä esiintyy saman kaltaista, joskin vaihtelevasti käsiteltyä pähkinälehtoa osaksi kuvioiden 6 ja 8 alueella. Ne täydentävät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

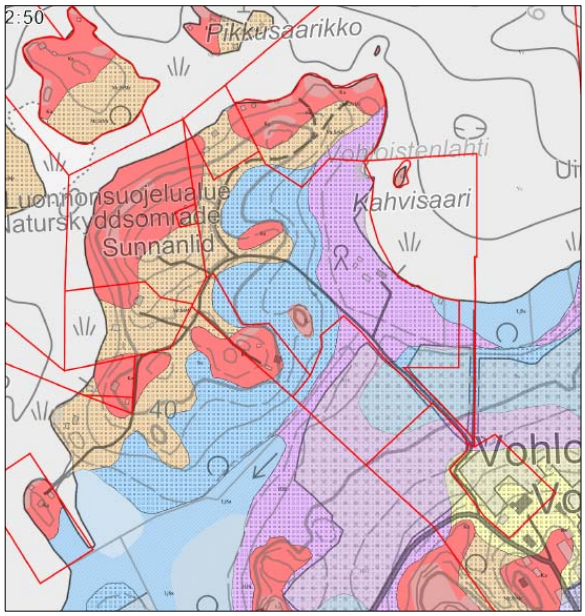
Metsäluonto on seudulle tyypilliseen tapaan huomattavan rehevää. Lehtomaiset kankaat sekä erilaiset lehtotyypit vallitsevat. Saarikko on lähes kauttaaltaan lehtoa ja lehtomaista kangasta.

Ikärakenteen puolesta alueella vallitsevat runsaasti vanhaa lehtipuuvaltaista jättö- 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 (Kuviolla 4b) lukuun ottamatta alueella ei esiinny mainittavia soita tai pienvesiä.

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

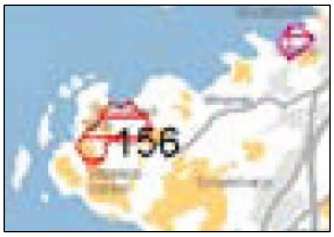


Vohloisten kartanon piha-alueita. Suuret vasta lehteen tulevat (4.6.!) puut ovat saarnia.



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

<u>Uudenmaan liiton selvitys: Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012</u>

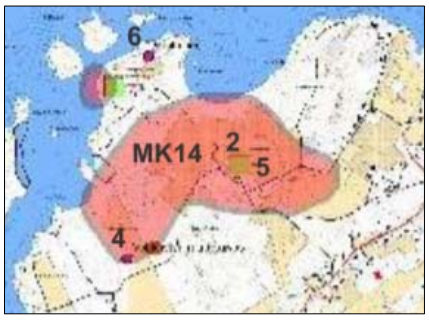


Vohloisten kartanon tienoo sisältyy maakunnalliseen merkittävään kulttuuriympäristöön (Vohloisten kartano ja malmikaivannot, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012).

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.

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

<u>Taajamaosayleiskaavan liite: Kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet</u>



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. Pihapiiriä rajaa kaksi matalaa symmetrisesti sijaitsevaa siipirakennusta, joista toinen uusittiin 1930-luvulla (H, Grönbärj) , toinen korvattiin uudella 1971, 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 rautamalmia

1600-luvun alkupuolelta 1830-luvulle, Arvokas kartanomiljöö, 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:

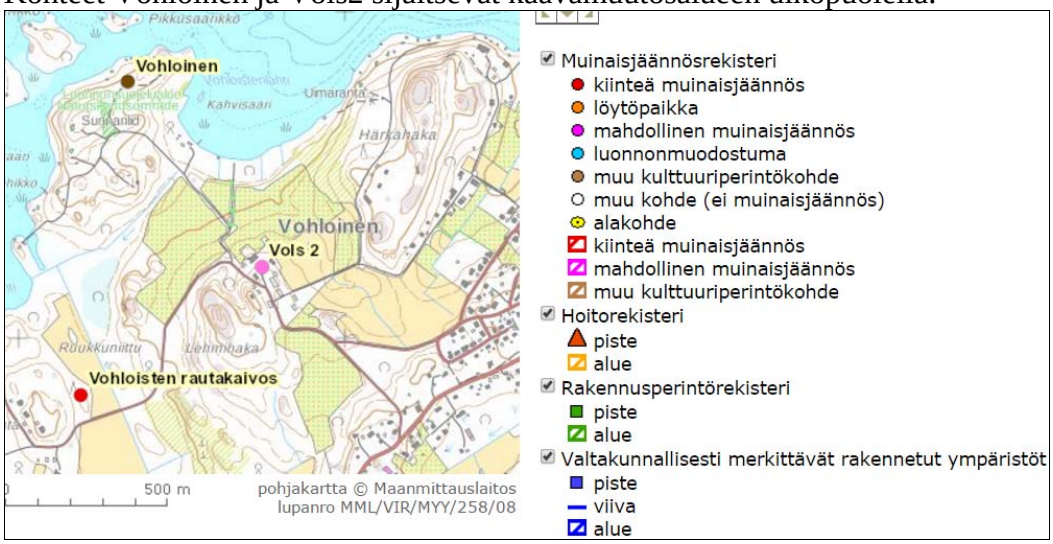
Kartanon holveista on jäljellä 2.Yhdessä on aikoinaan sijainnut keittiö, jossa seinän takana umpeen muurattu leivinuuni, ulko-ovi ja rappukäytävä yläkertaan. Toisessa oli vankiselli kahdelle tutkintavangille (koukut yhä seinässä) ja kertoman mukaan siitä johti maanalainen käytävä naapuritilan punaiseen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

torian 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. Kartanon 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 tyvessä 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). Niistä toinen (kuvassa) uusittiin 1930-luvulla , toinen korvattiin uudella v. 1971



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. Ranta 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 m^2:n saunalle on rakennuslupa





Saarikon vierasaitan kohdalle on kaavassa osoitettu sauna.



Saarikon talousrakennus ja loma-asunto



2.15 Kunnallistekniikka

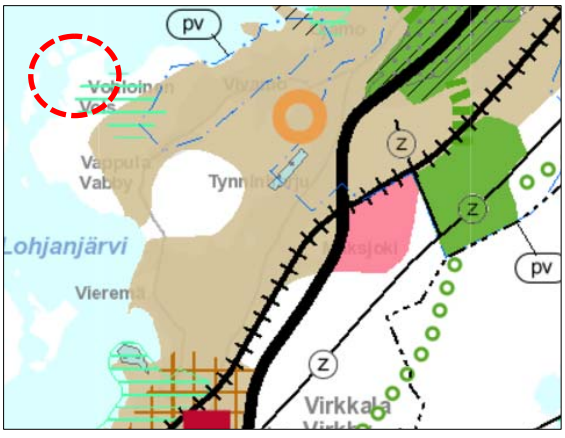
Alueen vedenhankinta on hoidettu omasta kaivosta. Kartanon jätevedet johdetaan tällä hetkellä umpisäiliöön. Rantaravintolassa on harmaille vesille biopuhdistamo. Käymälät ovat kuiva-käymälöitä, joiden kiinteä jäte kompostoidaan. Käymälävesille on oma umpisäiliö. Kaupunki on hyväksynyt ja tarkastanut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

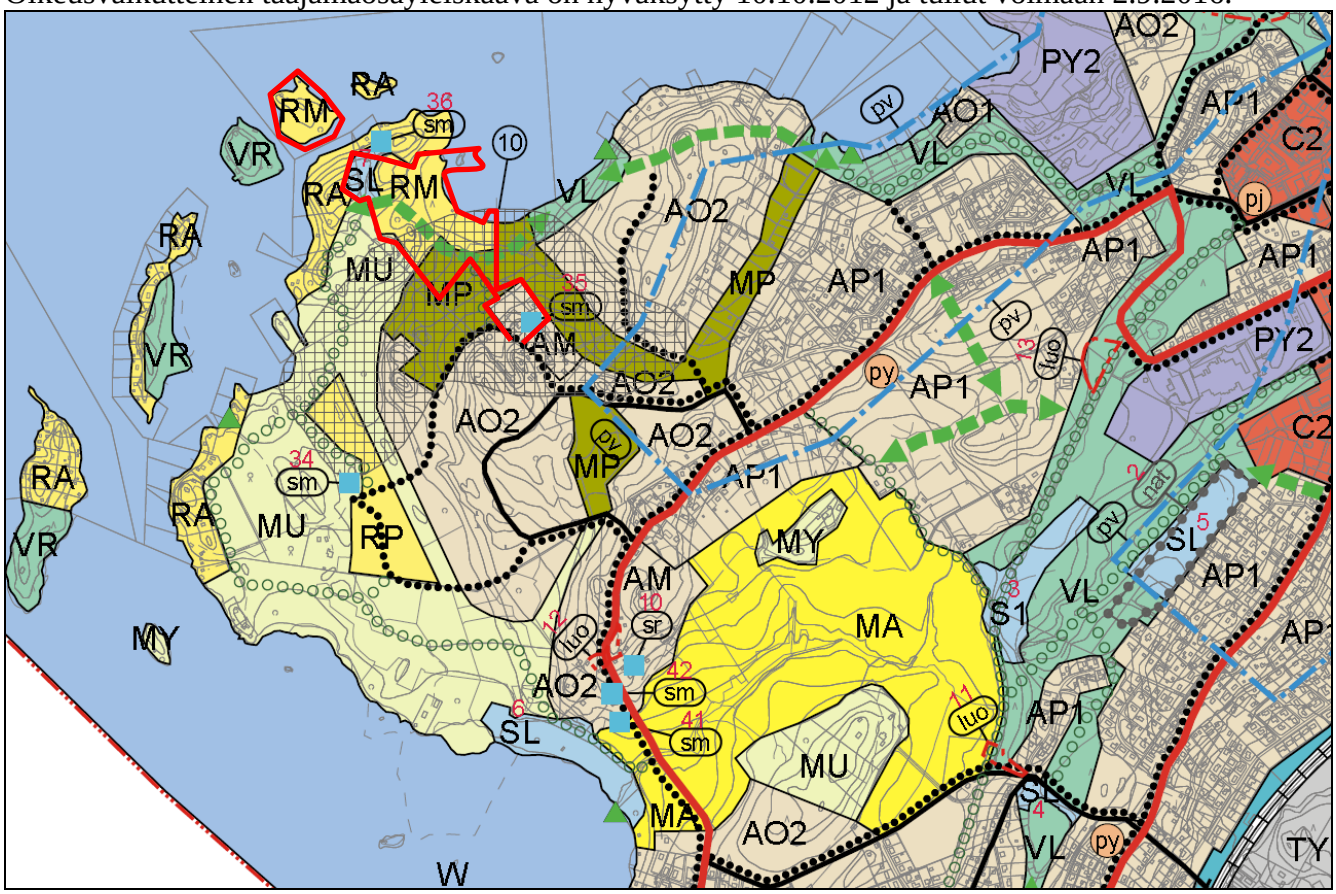


Maakuntakaavojen yhdistelmä on esitetty viereisessä kuvassa. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

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

2.22 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava on hyväksytty 10.10.2012 ja tullut voimaan 2.9.2016.



Yleiskaavassa pääosa alueesta on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä osin puutarhaviljelyn (MP), maatilojen talouskeskusten (AM) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen tuntumassa on aluevarauksia uusia erillispientalojen alueita (AO2) varten.

AO2

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen.

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 maatilojen 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.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen.

SL

LUONNONSUOJELUALUE

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.

MP

PUUTARHAVILJELYALUE

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

Laaja alue kartanon 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 liikkumistarpeisiin, ekologisiksi käytäviksi ja/tai hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yhteys voi muodostua myös rakennettujen puistojen ja kevytväylien 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.

sm

MUINAISMUISTOKOHDE

Muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäännöksen 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 rajaus). Asemakaavassa tälle suunnalle on osoitettu pientaloasutusta (AO). Sunnanlidintielle johtava Vohloistentie on mitoitettu kokoojatieluokan 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, jotka on tarpeen ottaa huomioon jatkokaavoituksessa.

– 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 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.
– 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 naapuritiloille 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 pidetään nähtävänä (RakA 30 §) …
Kaavaehdotus pidetään nähtävänä (RaA27 §) …
Tarvittaessa viranomaisneuvottelu …

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä - asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Vohloisten ranta-asemakaavassa oleellisia näistä ovat:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

– Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.
– Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajantoimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
– Luonnon monimuotoisuuden säilyminen.
– Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

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 puutarhaviljelyn 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. Kumottuun ranta-asemakaavaan nähden rannan tuntumaan sijoittuvan rakentamisen painopistettä siirretään olemassa 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. Volssaaressa, Ruissaaressa, Sohvasaaressa, Saarikossa, Pikkusaarikossa, Helperissä ja Liessaaressa. 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 talouskeskuksena. 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 KUVAUS

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

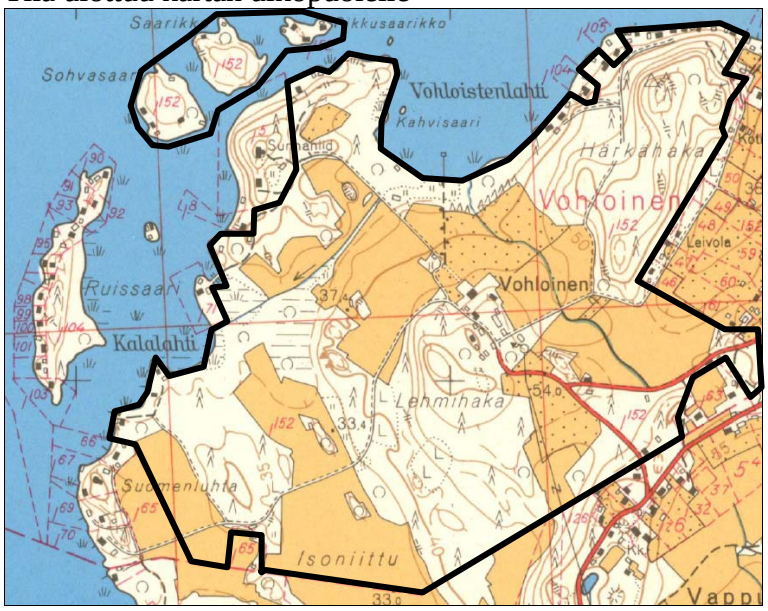
Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tähän nojautuen tavanomaisten rantojen suunnittelussa on sovellettu ns. emätilaperiaatetta. Sen avulla pyritään edistämään tilojen yhdenvertaista kohtelua niissä tilanteissa, kun tiloista on aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja. 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 suoritetussa tilan perinnönjaossa (halkominen) muodostettujen tilojen tasapuolisen kohtelun.

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

1960-luvun alussa tila muodosti vielä laajan yhtenäisen tilakokonaisuuden. Valtaosa eli 153 ha kartanon maa-alueista myytiin v. 1965 Lohjan kunnan, Lohjan kauppalan ja Rakennuskunta Hakan yhteisomistukseen. Eräiden muiden maan luovutusten jälkeen jäljelle jäänyt yhteisomistuksessa 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 määritys on selvitetty kohdassa 4.12 ja liitteessä 2.

4.14 Kaava-alueen osuus emätilan käyttämästä rakennusoikeudesta

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 14,16 ha. Peruskartan rantaviiva on 1060 m.

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

	m	%	ha	%
RM (loma- ja matkailupalvelut)	158	14,9	4,70	33,19
AM (maatilan talouskeskus)	0		1,17	8,26
ET (yhdyskuntatekninen huolto)	0		0,21	1,48
VL/yk (lähivirkistysalue)	862	81,3	4,57	32,27
LV/yk (venevalkama)	40	3,8	0,08	0,56
LP/yk (pysäköintialue)	0		0,03	0,21
Tiet	0		0,75	5,29
SL (luonnonsuojelualue)	0		0,29	2,04
M (maa- ja metsätalousalue)	0		0,44	3,10
MY (maa- ja metsätalousalue/ympäristöarvoja)	0		0,03	0,21
MP (puutarha-alue)	0		1,83	12,92
MAA-ALUE YHTEENSÄ	1060	100,0	14,16	100,00
W (vesialue)			0,27	

Korttelialueiden (158 m) osuus kokonaisrantaviivasta (1060 m) on noin 15 %. Rakentamattoman rannan osuus on 85 %. Saarikon saaressa 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 perustella rakennetun rannan osuus on n. 560 m ja rakentamattoman rannan osuus on n. 500 m (n. 47 %).

Korttelialueiden (6,1 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 43 %.

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-, kokoontumis-, näyttely- yms. matkailuun ja lomailuun liittyviä tiloja sekä alueen käyttöä palvelevia asuntoja kaavakartassa as-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla. Kokonaisrakennusoikeus on 1710 k-m^2.

– 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 saaressa. 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	Rakennusoikeus $k\text{-}m^2$	Rakentamistehokkuus e=	Asuntojen enimmäislukumäärä	Rakennusoikeus keskimäärin asuntoa kohden $k\text{-}m^2$
AM/s	11748	580	0,05		
RM/s	16170	1710	0,11		
RM-1	18308	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 osoittaa, että RM-alueiden rakentamistehokkuus jää niin alhaiseksi, että korttelialueille jää runsaasti vapa-aluetta .

4.3 Sisältö laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden

Alueen ranta-asemakaava 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 naapuritiloille 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 kaavan 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 $k\text{-}m^2$) ja rakennusoikeus on osoitettu kortteliin 3.
– Rantaravintolan tienoon laaja venesatama-alue ja siihen sisältyvä veneiden huoltoa koskeva rakennusoikeus (400 $k\text{-}m^2$) on muutettu matkailupalveluiden alueeksi nykyisen maankäytön mukaisesti.
– Kartanon rantaan on lisätty saunan rakennusoikeus (40 $k\text{-}m^2$).
– Kortteleissa 4-6 asuntojen lukumäärää on lisätty (yht. 7 asuntoa) ja rakennusoikeutta on lisätty (yht. 320 $k\text{-}m^2$) kunnallistekniikan yksikkökustannusten kohtuullistamiseksi. Korttelialueita on supistettu.
– Saarikon saaressa asuntojen lukumäärää on supistettu 2 asuntoa. Saaren kokonaisrakennusoikeus on ennallaan (320 $k\text{-}m^2$).

– 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-m^2 ja uudehkoa talousrakennusta varten on nykytilanteen mukainen rakennusala ja rakennusoikeus (80 k-m^2).

Kaava määrää seuraavaa:
Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.
Rakennukset ja rakenteet tulee tyyliltään sovittaa kulttuuriympäristöön.
Alueen puistomaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.
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.

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 säilyy rakentamattomana noin 70 m:n etäisyydelle rannasta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1710 kerrosala-m^2. Rakennusoikeus ja enimmäiskerrosluku on osoitettu rakennusaloittain. Rannan tuntumassa enimmäiskerrosluku on osin yksi (I) ja osin kaksikerrosratkaisun mahdollistava (Iu1/2). Kauemmaksi rannasta sijoittuvan raskaamman rakentamisen enimmäiskerrosluku 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 rakennusalalla.
- Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.
- Rakentamisen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään 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.
- Rakennuksen alin lattiataso on +33,35 (N2000).

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-m^2. Rakennusala mahdollistaa rakennusten vapaan sijoittamisen.

4.414 Matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueet saaressa

Saarikon saaressa sijaitsevat korttelit 7-8 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-m^2. Vesikäymälä ei ole sallittu. Rakennuksen alin lattiataso on +33,35 (N2000).

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 luontoarvot

Luonnonsuojelualueeksi perustettu alue (Sunnanlidin lehto, kohta 2.111) on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Kaavamääräys: Alue on luonnonsuojelulain 29 §:nojalla suojeltu pähkinäpensaslehto (päätös 8.7.2007).

Luontoselvityksessä todetut erityiset luotoarvot otettu huomioon osoittamalla nämä alueet merkinnöillä 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.

Sunnanlidin lehtoon liittyvä tienvarsialue 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).

4.442 Puutarha-alue

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

4.45 Erityisalueet

Alueen monikäyttöiseksi huoltoalueeksi on varattu alue merkinnällä *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue kaava-aluetta 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. 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 ajoyhteys 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*
Kahvisaaren venevalkama on tarkoitettu kortteleiden 3-8 ja Pikkusaarikon yhteiskäyttöön.

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

Korttelin 3 edustan vesialueelle on osoitettu kaksi varausta laitureita varten merkinnällä la: *Laituria varten varattu alueen osa*. Varaukset sijoittuvat olemassa olevien laitureiden kohdalle. Kahvisaareen pääsyä varten on osoitettu mantereelta laituriyhteys vesialueelle (la) ja saareen rantautumista varten on osoitettu vesialueelle laituri (la). Saareen johtavan laiturin rakentaminen edellyttää todennäköisesti vesioikeuden lupaa.

4.463 Pysäköintialueet

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

4.47 Vesialueet

Vesialuetta (W) kaavaan sisältyy lähinnä laitureiden edellyttämät alueet.

Korttelin 3 edustan 70 m pitkän laiturin päähän on osoitettu 25 m^2: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 vaakaviivoitus). 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:

- *Kaupunkikuvallisesti arvokas alue kohdistuu RM/s-alueeseen (kortteli 3).*
- *Rakennusten sijaintia ohjataan rakennusaloilla siten, että korttelin itäosa säilyy rakentamattomana noin 70 m:n etäisyydelle rannasta.*
- *Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon, että alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.*

– *Rakentamisen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja värityksel tään sopeutua paikan kulttuurihistorialliseen ympäristöön.*
– *Ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonmukaisena.*

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.*
– *Rakennukset ja rakenteet tulee tyyliltään sovittaa kulttuuriympäristöön.*
– *Alueen puistomaisen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.*
– *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.*

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelualueeksi perustettu alue osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

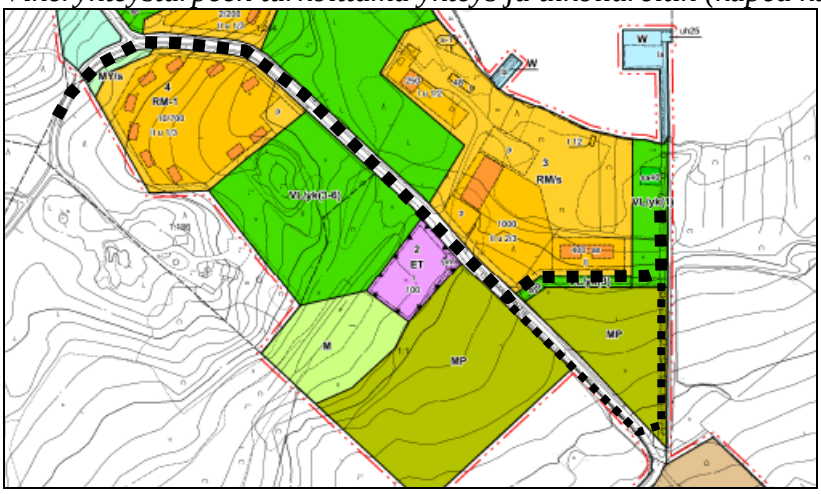
Puutarhaviljelyalue. Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

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).

Viheryhteystarve ja ohjeellinen ulkoilureitti

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

Viheryhteystarpeen tarkoittama yhteys ja ulkoilureitin (kapea katkov.) kaavassa



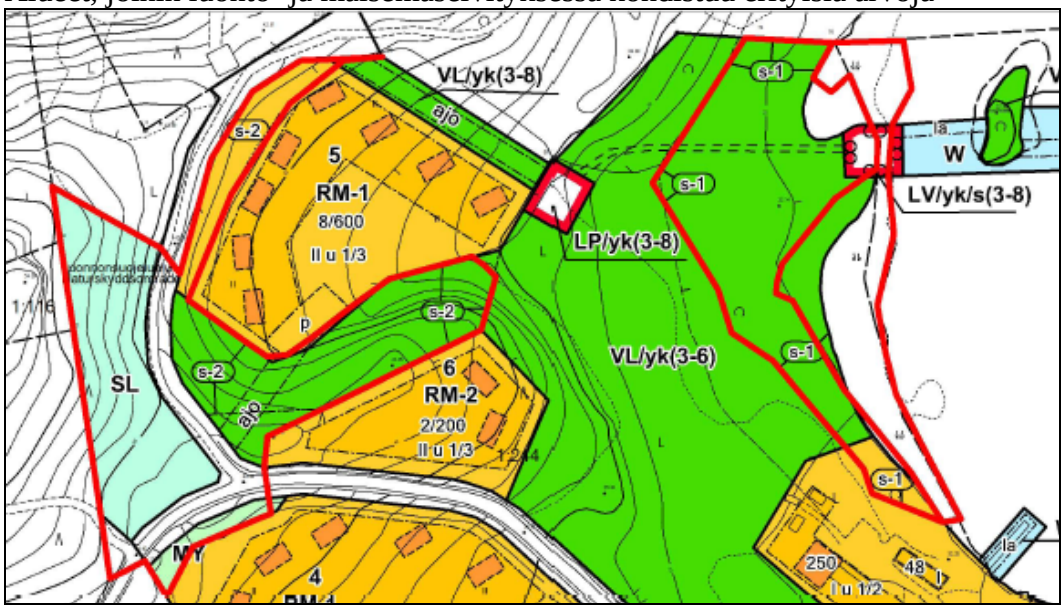
5.2 Luontoarvot ja maisema

Luonnonsuojelualueeksi perustettu Sunnanlidin lehto on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL, kohta 4.43.

Rakentaminen ohjataan alueille, joihin ei kohdistu erityisiä luontoarvoja. Luontoselvityksessä todetut erityiset luontoarvot on lisäksi otettu huomioon osoittamalla nämä alueet merkinnällä s-1 ja s-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.*

Alueet, joihin luonto- ja maisemaselvityksessä kohdistuu erityisiä arvoja

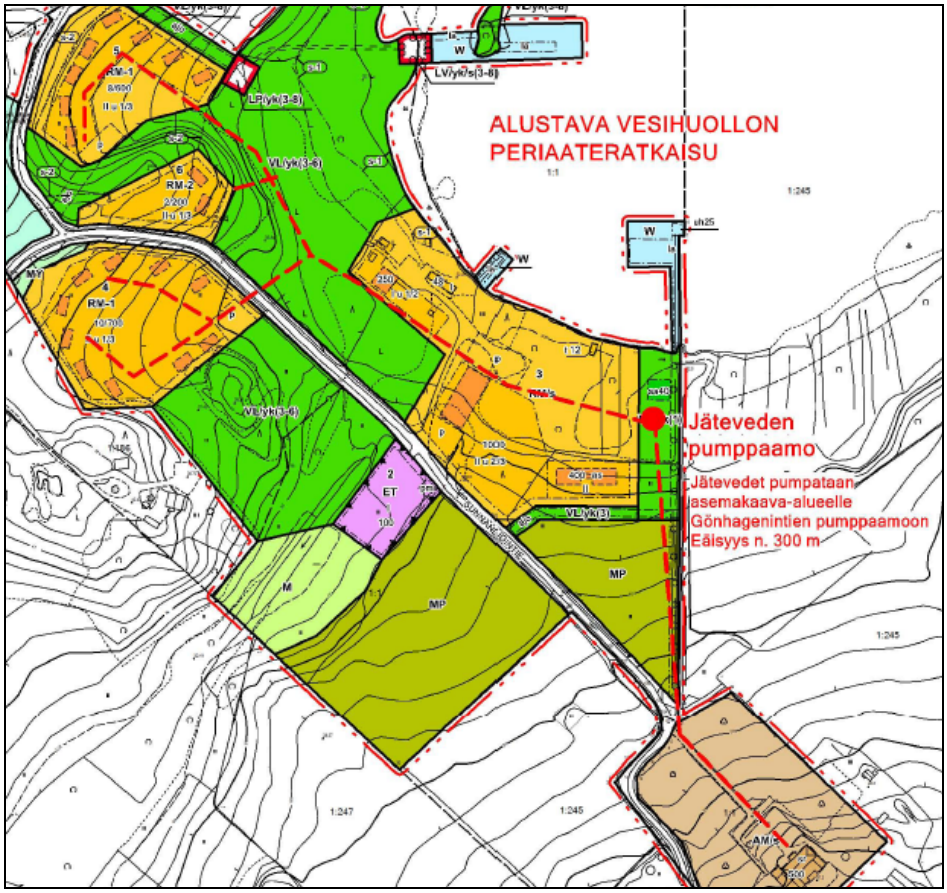


Kortteliin 3 kohdistuu lisäksi seuraava määräys: Ranta-alue 20 m:n etäisyydelle rannasta tulee säilyttää luonnonmukaisena siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kookkaiden tervaleppien vaalimiseen.

5.3 Vesihuolto

Kaava määrää seuraavaa: Vesikäymälä ei ole sallittu Saarikon saaressa.
Mantereella sijaitsevat rakennukset on liitettävä keskitettyyn viemäriverkkoon. Liitoskohta on asemakaava-alueella noin 300 m:n etäisyydellä kartanosta.

Kaavan laatijan näkemys vesihuollon periaateratkaisusta. Viettoviemärit katkoviivalla.



5.4 Käyttäjien määrää koskeva arvio

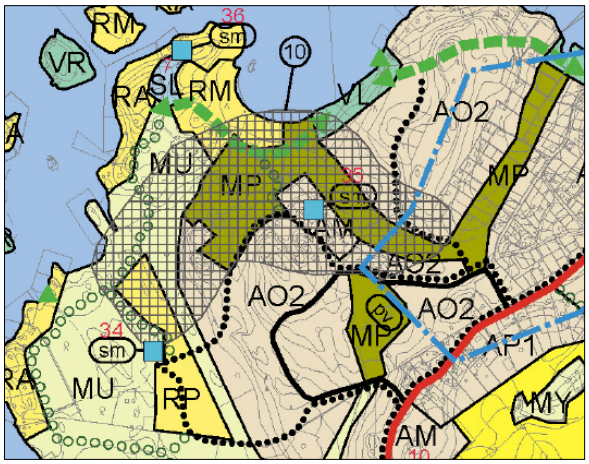
		Sesonkiaikana
	Asuntoja/ loma-asuntoja	Asukkaita Loma-asukkaita Hotellivieraita
K1, AM/s	4	15
K3, RM/s		
- hotellihuoneet	10	20
- aitat	2	5
- asunnot	4	15
K4-6, RM-1/RM-2	20	50
K 7-8, RM-2	6	15
Yhteensä	46	120
Käyttöasteella 70 %		85

Ravintola ja kahvilapaikkoja 200.

5.5 Liikenteelliset vaikutukset

5.51 Tieyhteydet ja kevyt liikenne

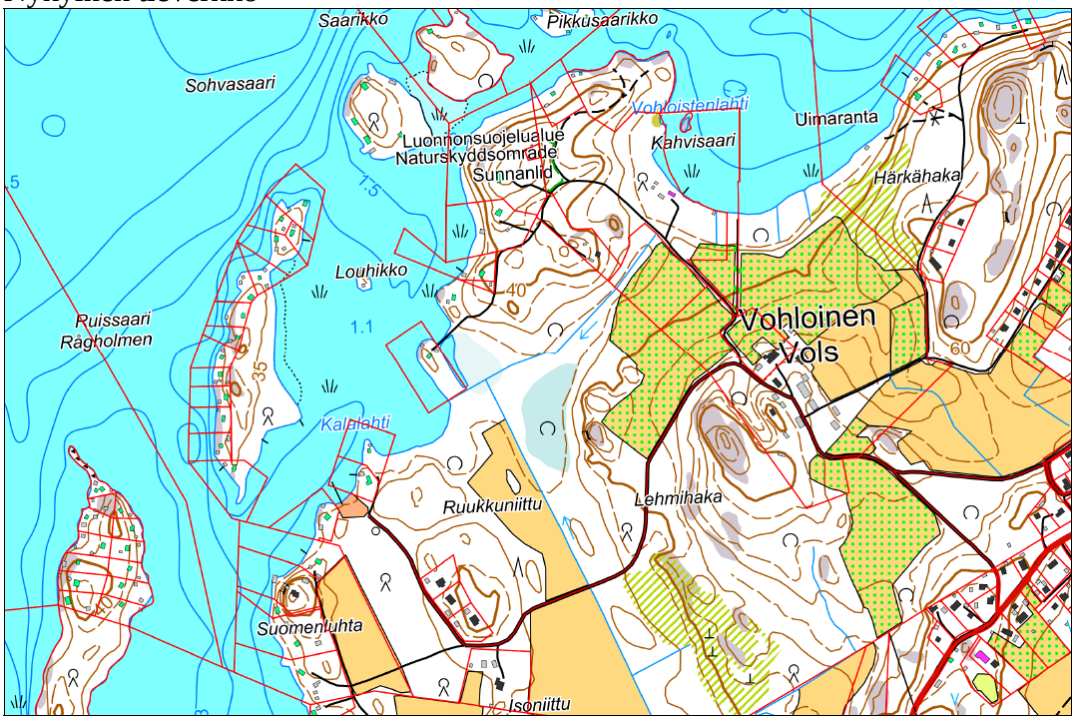
Kaavaratkaisu nojautuu olemassa olevaan tieverkkoon.



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.

Kaavan matkailupalveluratkaisu on yleiskaavan mukainen. Alueen aiheuttamaan liikenteeseen on siten varauduttu yleiskaavassa

Nykyinen tieverkko



Kartanon kohdalla 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 päiväaikana arviolta keskimäärin 5 autoa tunnissa yhteen suuntaan.

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

Vohloistentiestä kartanon kohdalta erkanevan Sunnanlidintien vaikutuspiirissä on 10 rakennuspaikkaa, joista pääosa on loma-asuntokäytössä. Niiden aiheuttama liikennemäärä on kesällä päiväaikana keskimäärin n. 1 auto tunnissa yhteen suuntaan. Tie kuuluu Vohloisten runkotiehoitokuntaan.

Kaava-alueen aiheuttama liikennemäärän arvioidaan olevan kesän vilkkaimpana kesäaikana suurusluokkana 50 autoa (yhteen suuntaan) vuorokaudessa. Se merkitsee päiväsaikana keskimäärin 5 autoa tunnissa yhteen suuntaan. Juhla- yms. tapahtumien aikana liikennemäärä moninkertaistuu hetkellisesti. Kaikissa olosuhteissa tien liikennemäärä jää niin vähäiseksi, että tien välityskyky ei vaarannu

Sunnanlidintie on osoitettu kaavassa pääosin 10 m leveänä tievarauksena. Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon 20.6.2007 mukaan tien leveystarve asemakaavassa on 10 m.

Vohloistentie sivuaa kartanon tilakeskusta. Pihapiiriin nähden tien taakse jää kolme talousrakennusta sekä asumaton vanha asuinrakennus. 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.




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 soutuveneellä. Vierasveneet käyttävät alueella olevaa 70 m pitkää laituria, mitä varten kaavassa on laiturivaraus nykyisessä kohdassa ja laajennusvara poikittaista laituria varten länteen.

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 vesikulkuneuvoja varten* (LV/yk/s*). Merkintä /s osoittaa, että sellaiset toimenpiteet eivät ole sallittuja, jotka vaarantavat alueen tervaleppälehdon ominaispiirteet*

5.6 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Taajaman virkistysaluevaraukset ja virkistyskohteet sekä ulkoilureitit, kevyen liikenteen reitit ja viheryhteyksien tarpeet on osoitettu yleiskaavassa. Ympäristöalueet voivat tukeutua käsillä olevaan alueeseen viheryhteyden ja ulkoilureitin osalta niin kuin kohdassa 5.1 on selvitetty. Toisaalta yleiskaava osoittaa ne periaatteet miten käsillä oleva kaava-alue voi tukeutua ympäristöalueiin virkistyksen osalta.

Kaavan RM-korttelialueiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä e=0,03-0,11 (kohta 4.2). Tehokkuus on niin alhainen, että korttelialueille jää runsaasti rakentamatonta aluetta kortteleiden omaa lähivirkistystä varten havinnekuvan (liite 3) osoittamalla tavalla. Lisäksi kortteleiden vieressä on laajat yhteiskäyttöiset virkistysalueet (VL/yk) siten, että ne yhdessä muiden rakentamattomaksi jäävien alueiden sekä väljien korttelialueiden kanssa riittävät hyvin tyydyttämään lähivirkistysalueiden tarpeen. Kaavan aiheuttamat virkistystarpeet eivät siten suuntaudu naapuriti-

loille. Kaavan ulkopuolelle suuntautuva virkistystarve kohdistuu yleiskaavankin osoittamille ulkoilureiteille, kevyen liikenteen väylille ja viherreiteille. 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 mitoitusperusteita.

Emätilaperiaatetta ei taajama-alueiden suunnittelussa ole pääsääntöisesti sovellettu. Käsillä olevassa kaavahankkeessa emätilatarkastelu on tehty ennen muuta sen arvioimiseksi voiko kaava vaarantaa vuonna 2003 suoritetussa 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. Yleiskaavaan nojaavan ranta-asemakaavan laatiminen 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 matkailualuetta 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.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamisen ajoitus

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Koska kysymyksessä on yksityinen hanke, sen toteutuminen riippuu omistajien päätöksistä. Maanomistajan tavoitteena on käynnistää rakennustoimin-

ta 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.

6.3 Kunnallistekniikan toteuttaminen

Kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteuttamisesta on tarpeen laatia kunnan ja maanomistajan välinen sopimus ennen kaavan hyväksymistä.

6.4 Laituriyhteyden rakentaminen Kahvisaareen

Laituriyhteyden rakentaminen Kahvisaareen saattaa edellyttää vesioikeuden lupaa.

KARTTAAKO OY

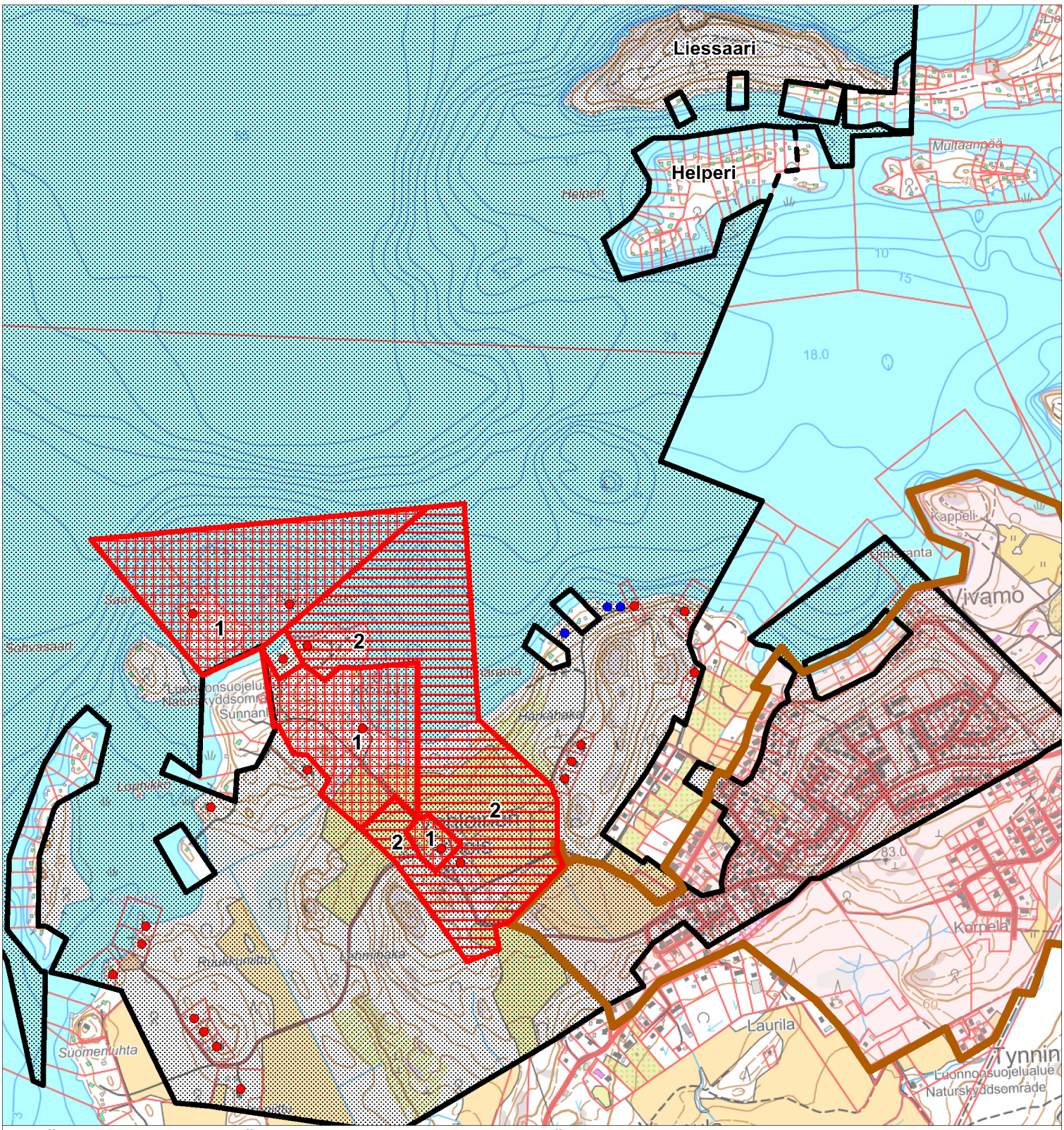
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet
1. Emätilaselvitys ja käytetty rakennusoikeus
2. Mitoittava rantaviiva
3. Havainnekuva
4. Ranta-asemakaavan 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



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.
Liessaaressa on yk:n V-alueella kaupungin maalla 13 vuoraoik. rarak.paik, joiden vuokra-aika päätyy viimeistään v.2024.
Asemakaavoitettu alue ei kuulu emätilatarkastelun piiriin.

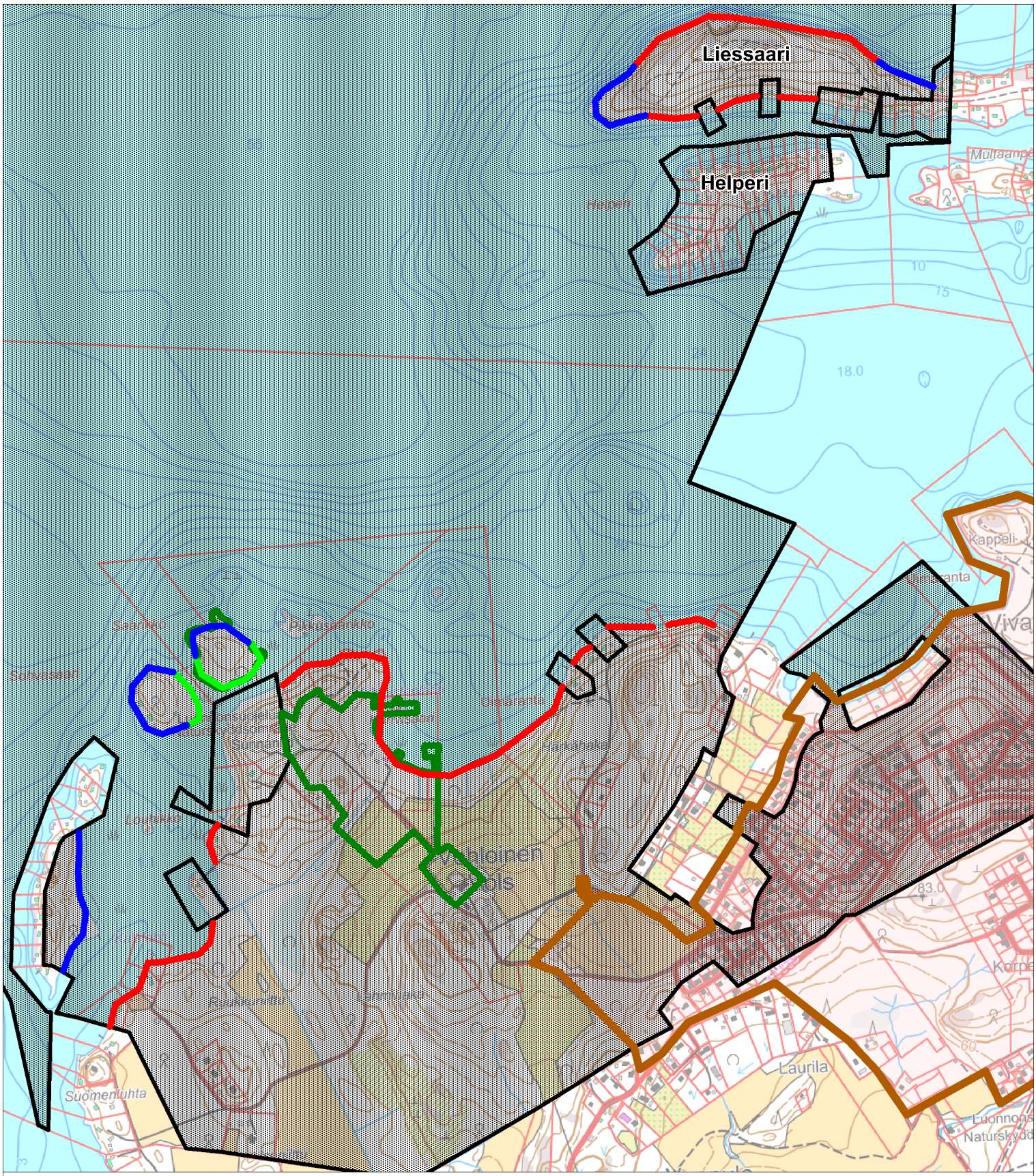
Emätilasta muodostettu rak. paikka asemakaava-alueen ulkopuolella. Liessaaren vuokrarak. paikkoja ei ole luettu mukaan.
Emätilasta muodostettu rak. paikka vuokraoikeudella kaupungin maalla yleiskaavan AP-alueella.

PERINNÖNJAON 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 VOHLOINEN 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 mitoitustarkastelun piiriin.

LOHJA

Liite 3

Vohloisten ranta-asemakaava

HAVAINNEKUVA

Luonnos 19.2.2018

0 20 100 m

KARTTAAKO OY
Pertti Hartikainen

1:244
1:1
Venevalkama
8
Loma-asunnot 2 kpl
Saarikko
Venevalkama
1:1
1:225
7
Loma-asunnot 4 kpl
1:244
1:1
Pikkusaarikko
1:165
1:218
Vohloistenlahti
Laituri
saareen
Laituri
Vene-
valkama
soutuveneille
5
Loma-asunnot 8 kpl
Piha-
toiminnot
Venevalkman
pysäköinti
1:116
1:117
Sunnanlid
6
Loma-asunnot 2 kpl
1:244
1:1
1:245
Majoitusaitat
Laituri
Vieras-
vene-
laitri
Uimahuone
Kahvila
4
Loma-asunnot 10 kpl
Piha-
toiminnot
Juhlasali
ravintola
Venevaja
Tilakeskuksen sauna
Majoitus
Kokoustiloja
Palveluita
Kentät
Leikki
Pihatoiminnot
3
Majoitus/
henkilökunnan asuntoja
1:115
1:186
2
Huolto
SUNNANLIDINTIE
1:8
1:44
Omenatarha
1:1
Omenatarha
1:247
1:245
1:1
1
Maatilan
talouskeskus
Autoatalli
Varasto
1:245

Asemakaavan seurantalomake Liite 4

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	**Täyttämispvm**	14.02.2018
Kaavan nimi	Vohloisten ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.05.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,3941	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	14,3941
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**14,3941**	**100,0**	**4275**	**0,03**	**14,3941**	**4275**
A yhteensä	1,1748	8,2	580	0,05	1,1748	580
V yhteensä	4,5724	31,8	40	0,00	4,5724	40
R yhteensä	4,7051	32,7	3530	0,08	4,7051	3590
L yhteensä	0,8619	6,0			0,8619	
E yhteensä	0,2145	1,5	100	0,05	0,2145	100
S yhteensä	0,2866	2,0			0,2866	
M yhteensä	2,3007	16,0			2,3007	
W yhteensä	0,2781	1,9	25	0,01	0,2781	25

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**14,3941**	**100,0**	**4275**	**0,03**	**14,3941**	**4275**
A yhteensä	1,1748	8,2	580	0,05	1,1748	580
AM	1,1748	100,0	580	0,05	1,1748	580
V yhteensä	4,5724	31,8	40	0,00	4,5724	40
VL	4,5724	100,0	40	0,00	4,5724	40
R yhteensä	4,7051	32,7	3530	0,08	4,7051	3530
RM	4,7051	100,0	3590	0,08	4,7051	3590
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	2,3007	16,0			2,3007	
M	0,4401	19,1			0,4401	
MP	1,8281	79,5			1,8281	
MY	0,0325	1,4			0,0325	
W yhteensä	0,2781	1,9	25	0,01	0,2781	25
W	0,2781	100,0	25	0,01	0,2781	25

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**500**	**1**	**500**
Asemakaava	1	500	1	500