

LOHJA

VAHERMAN KURSSIKESKUKSEN RANTA-ASEMAKAAVA

Päiväys 12.3.2018 (päivitetty 2.10.2018)

Tilat

Nummi-Pusulan valtionmaa 444-893-1-1

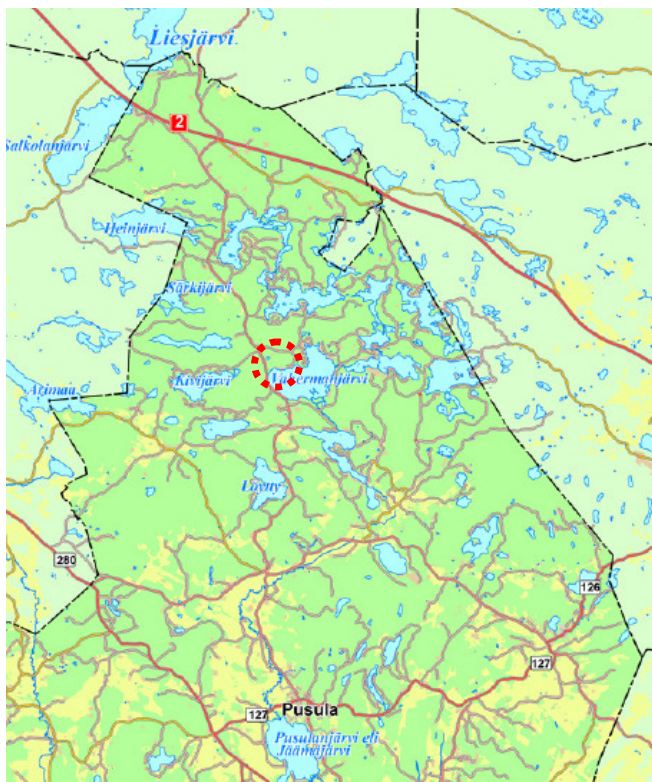
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

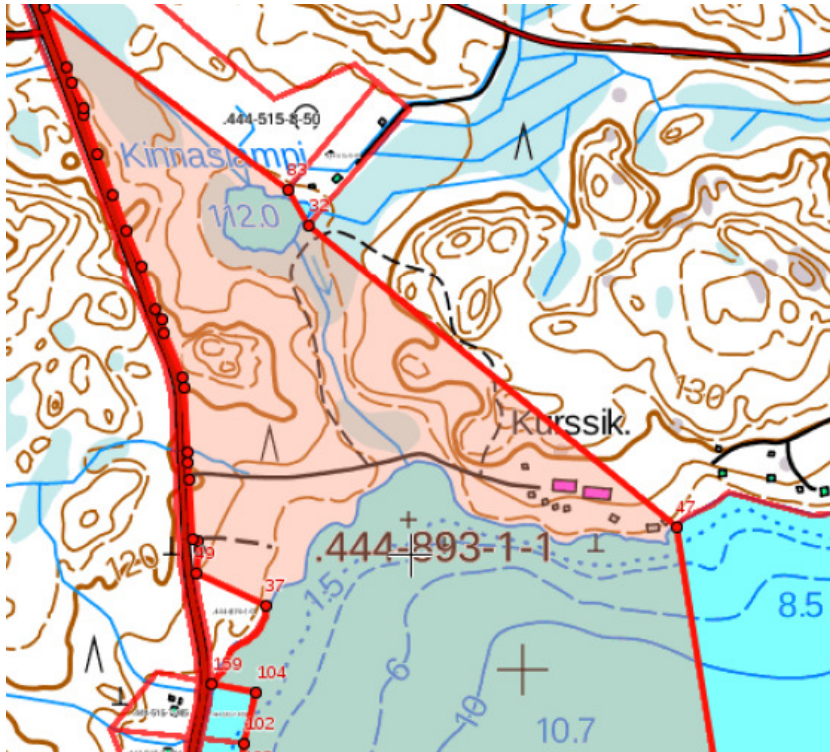
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

2. Sijainti kaupungin pohjoisosassa Vahermanjärvellä



Sijainti Lohjan opaskartalla

Kaavoitettava tila seuraavassa kuvassa peruskartalla punaisella. Alueen maapinta-ala on 15,5 ha. Tilaan kuuluvaa vesialuetta Vahermanjärvellä tuskin on tarpeen kaavoittaa.



Copyright Maanmittauslaitos

3. Suunnittelun käynnistäminen, tarkoitus ja alustavat tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan eli Metsähallituksen aloitteesta sen jälkeen, kun alueen toiminta kurssikeskuksena ja leirialueena on hiipunut.

Alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön keskeneräisen yleiskaavan (kohta 4.2) sekä kaupungin osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Alueen tehokkuus pyritään säilyttämään suhteellisen korkeana edellisen maankäyttömuodon (kurssikeskus- ja majoitustoiminta) mukaisesti ja hiipunutta yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä monipuolisten matkailupalvelujen suuntaan.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat rajatuilta osin myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä.



4. Suunnittelutilanne

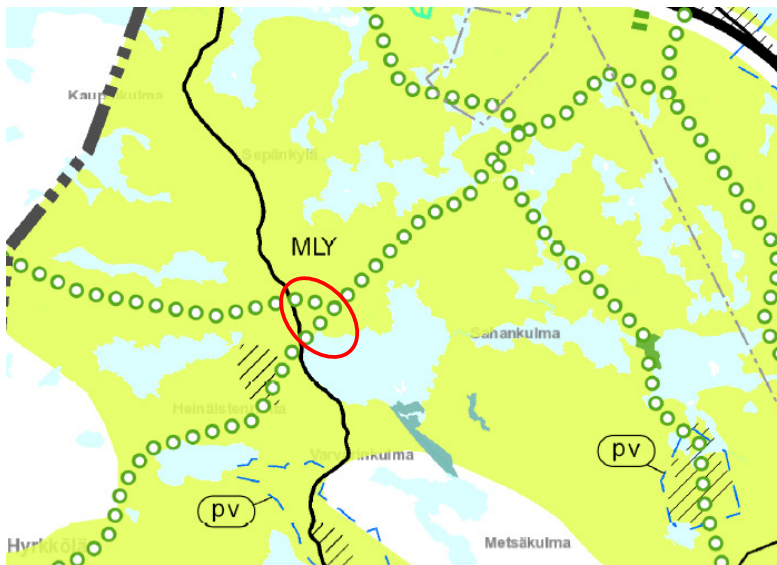
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 14.12.2017):

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen 2. Tehokas liikennejärjestelmä 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto. Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja; Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavayhdistelmässä suoranaisia tätä ranta-asemakaava-alueita (alla kartassa likimääräisesti osoitettu punainen alue) koskettavia merkintöjä ovat:

- MLY, Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
- Ulkoilureitti (vihreät pallot)
- Yhdystie Kärkölästä Pusulaan (musta viiva)



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Laaja MLY merkintä on peräisin 1. vaihemaakuntakaavasta (Korkein hallinto-oikeus 8.10.2012):

Merkinnän kuvaus

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat maakunnan ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, haja-asutusluonteiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on turvattava metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä on turvattava välttämällä alueen pirstomista

muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaisia, pysyviä tai pitkäkestoisia liikkumisesteitä. MLY-alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava ekologisten yhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.

Ulkoilureitti (Uudenmaan maakuntakaava (YM 2006)):

Merkinnän kuvaus

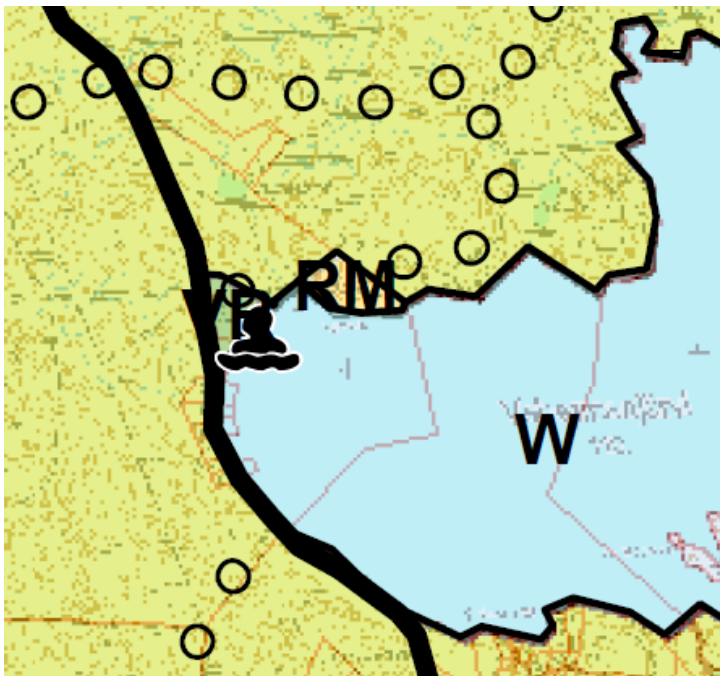
Merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen alueiden, luonnonsuojelualueiden ja virkistysalueiden ulkopuoliset maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ulkoilureitit. Merkintä on ohjeellinen ja linjaus osoittaa ensisijaisesti yhteystarpeen. Merkintään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia. Taajamissa ja virkistysalueilla ulkoilureitit on johdettava alueiden sisäisille ulkoilun ja kevyen liikenteen väylille.

4.3 Yleiskaava

Nummi-Pusulan yleiskaavaehdotuksen aineistoa vuodelta 2012 voidaan hyödyntää kaavatyön aikana, vaikka yleiskaavaa ei ole hyväksytty ja prosessi keskeytettiin kuntaliitosten myötä.



Ote yleiskaavaehdotuksesta



Matkailupalveluiden alue.

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

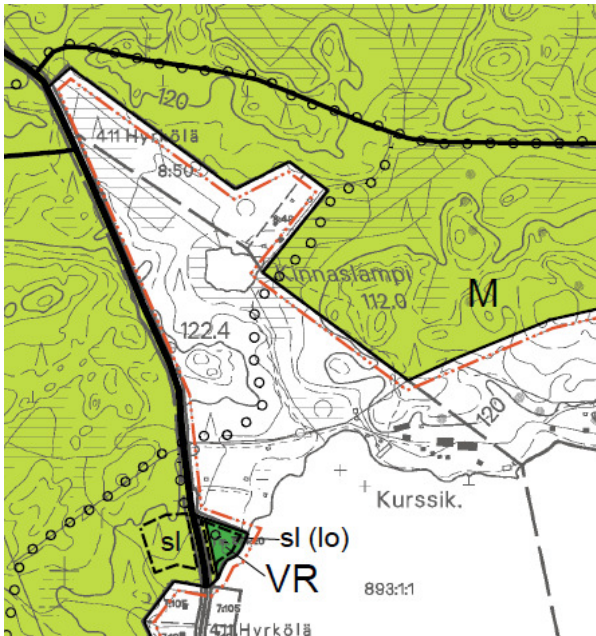
VR**Retkeily- ja ulkoilualue.**

Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä, yleistä virkistystoimintaa ja leiriytymistoimintaa palvelevia yksittäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Uudisrakennukset pitää sovittaa huolellisesti maisemaan.

Yleiskaavaehdotuksen pääkäyttömuodot on esitelty edellä, VR-alue ulottuu myös eteläisen naapuritalan puolelle. Lisäksi alueelle on osoitettu uimaranta sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

4.4 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Nyt suunniteltavan tilan naapurina on pääosin Someron yhteismetsä, joka on laadittanut useita ranta-asemakaavoja omistamilleen maille. Viimeisin kaavamuutos kumottiin Kivijärven ja Särkijärven uusien rakennuspaikkojen osalta (KHO 10.4.2015, 919/2015). Muilta osin laajat metsätalousalueet merkintöineen jäivät voimaan:



Nummi-Pusulan kunnanvaltuuston 23.4.2012 § 14 tekemällä päätöksellä hyväksyttiin edellä esitetty Someron yhteismetsän ranta-asemakaavan muutos (KHO päätös 10.4.2015, 919/2015). Huomion arvoisinta nyt käsiteltävän hankkeen kannalta ovat eteläisen rajan läheisyydessä olevat merkinnät:

VR

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

sl (lo)

Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalue. Metsänhoidossa on huomioitava lajin suojelusta annetut määräykset ja ohjeet.

Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee em. kaavassa ennakoivasti jo nyt käsiteltävän alueen läpi (informatiivinen merkintä).

Tavoite:

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

Rakennukset:

	Päärakennus	Majoitusrakennus	Mökit (6 kpl)	Varasto	Rantasauna
Rak.vuosi	1972	1974	1970	1972	1970
Pinta-ala *	333 m2	286 m2/310 m2	30 m2/kpl	30 m2/25 m2	84 m2/72 m2
Runko	Puu	Puu	Puu	Puu	Puu
Julkisivu	Puu	Puu	Puu	Puu	Puu
Vesikate	Pelti	Huopa	Huopa	Huopa	Huopa
Lämmitys	Suorasähkö, osittain öljylämmitys	Suorasähkö, osittain öljylämmitys	Suorasähkö	Ei	Suorasähkö
Sähköt	on	on	on	ei	on
WC	on	ei	ei	ei	ei
Kerrosluku	1	1	1	1	1

Kohteessa sijaitsee huonokuntoisia rakennuksia. Rakennukset eivät sovellu enää kunnostettavaksi, vaan ne tulee purettavaksi.

6



Sisääntulo kurssikeskuksen piha-alueelle, päärakennus ja majoitustiloja, rantasauna tilan kaakkoisnurkassa



Kuuden pienen mökin rivistöä, läntisen rannan entistä leirialuetta ja "yhteistä venerantaa"

"Vahermanjärvi on 200 ha suuruinen, lähes 20 metriä syvä järvi ja se sijaitsee Tarkkelanjärven vesistöalueella. Järven keskisyvyys (8,4 m) on maamme järvien keskisyvyyttä suurempi. Vahermanjärven veden laatua on tutkittu ensimmäisen kerran vuonna 1964. 90-luvulta lähtien vesinäytteitä on otettu säännöllisesti parin vuoden välein. Kokonaisfosforipitoisuus osoittaa järven olevan luonteeltaan karu, veden happipitoisuus on säilynyt hyvänä ja näkösyvyys on ollut keskimäärin 3,5 metriä.

Järveen kohdistuva kuormitus lieene varsin vähäistä. Rannoilla on paikoitellen melko tiheästi kesämökkejä, joilta saattaa tulla jonkin verran kuormitusta järveen. Lähivaluma-alueella ei ole peltoja. Järven tilaa on hyvä seurata säännöllisesti jatkossakin, myös kalakannan perusselvitys olisi tarpeen.

Uudenmaan ympäristökeskuksen pintavesien ekologisen luokituksen mukaan Vahermanjärven tila on erinomainen." *Vesientila.fi (LUVY ry) 1.2.2018.*

6. Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset

6.1 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Rakennettu ympäristö, maiseman arvot ja alueen rakennuskanta selvitetään vielä tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön arvoja alueella ei todennäköisesti ole alustavien selvitysten perusteella.

6.2 Muinaisjäännökset

Kaavahanketta varten kaavoittaja on teettänyt alueen arkeologisen selvityksen, joka sisältää runsaasti historiallisia karttoja ja kuvamateriaalia. Selvitys kulkee kaavaselostuksen liitteenä koko prosessin ajan (Lohja, Vahermanjärven ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliti Oy). Alueelta ei löydetty yhtään esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäännöstä.

6.3 Luonnonolot

Alustava maastotarkastelu mm. maiseman osalta on suoritettu joulukuussa 2017, täydennykset keuhällä 2018. Luontoselvityksiä on täydennetty keuhällä-kesällä 2018 tehdyllä selvityksellä liito-oravan sekä kasvillisuuden että linnuston osalta. Selvityksen teki FM Jouko Sipari.

6.4 Emätilaselvitys

Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen selvittää emätilasta vuoden 1959 jälkeen muodostetut ranta-alueen rantarakennuspaikat ja kiinteistönmuodostus siinä tarkoituksessa, että voidaan osoittaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kyseinen valtionmaa on rekisteröity jo vuonna 1883, mutta se sai uuden rekisterinumeron vuoden 2013 kuntaliitoksen yhteydessä. Kyseisestä emätilasta ei ole erotettu lainkaan kaavoituksessa huomioitavia ns. rasittavia rantarakennuspaikkoja. Ainoat lohkomiset (4 kpl) ovat tapahtuneet vuonna 2004, jolloin kyseisestä emätilasta erotettiin pieniä vesialueita järven länsirannan tien takana oleviin rakennuspaikkoihin (ilmeisesti laiturin rakentamista varten ?).

Tilalle ei ole myöskään merkitty rasiitteita kiinteistörekisteriin.

7. Osalliset

Osallisia ovat alueen omistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ennen muuta:

Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen sekä naapuruston maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin toimialat

- Rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- Ympäristönsuojelu
- Kaupunkisisällöt /matkailu
- Lohjan liikuntakeskus Oy

Valtion viranomaiset

- Uudenmaan ELY- keskus
- Museoviraston arkeologian osasto

Muut yhteisöt

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Pusulan aluetoimikunta
- Kärkölän kyläyhdistys
- Sähkö- ja puhelinyhdistykset
- Alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

8. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- Maakuntakaava ja yleiskaava
- Ranta-alueita koskevat erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §)

- Luonnonolot, maisemakuva, vapaa rantaviiva, virkistysalueiden riittävyys, vaikutus vesistöön
- Liikenteelliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Vesihuolto
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu (vastaavien alueiden osalta)

9. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

9.1 Kaavoituksen vireille tulo

Kaava tuli vireille (MRL 63 § ja MRA 30 §) kaupungin kuulutuksella 20.3.2018.

9.2 Aloitusvaiheen työneuvottelu

Maanomistajan ja kaavoittajan aloitteesta järjestettiin kaavahanketta koskeva työneuvottelu kaupungilla 9.1.2018. Neuvotteluun osallistuivat:

Lohjan kaupunki: kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta
 Maanomistajan edustaja: Jani Viisanen/Metsähallitus
 Kaavan laatija: Jarmo Mäkelä/Karttaako Oy.

Neuvottelun pohjana oli alustava alueen pohjakartta sekä maanomistajan esittämiä tavoitteita nykytilanteeseen nähden. Todettiin, että alueen kehittäminen on myös kaupungin edun mukaista ja vahvistaa seudun matkailuelinkeinoja. Yleiseen käyttöön mahdollisesti varattavista alueista kaupungin edustajat selvittävät tarpeet. Mitoituksen osalta Mäkelä totesi, että vuosikymmeniä vanha maankäyttömuoto (tehokas loma-asuminen) antaa suuntaa ja perusteita myös tulevalle kaavaratkaisulle. Useissa KHO:n päätöksissä (mm. 25.2.2015 / 545, 3204/1/13) korostetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun yhteydessä, että elinkeinotoimintaa tukeviin palveluihin ja toimintoihin ei yleensä sovelleta samoja mitoitusperiaatteita kuin pelkästään loma-asuntojen rakentamiseen. Yleisesti todettiin, että hankkeelle on hyvät edellytykset kaavoituksen näkökulmasta.

9.3 ELY-keskuksen kuuleminen ohjelmointivaiheessa

Kaupunki toimitti OAS:n tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja antoi tälle mahdollisuuden antaa lausunto OAS:sta. Lausunto annettiin kaavan laatijalle.

9.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 21.3. - 13.4.2018 (MRL 62 ja 63§) ja toimitettiin tiedoksi sekä lausuntoja varten viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitustyön ajan esim. kaupungin kaavoituksen nettisivuilla ja sitä päivitetään tarpeen mukaan.

Tiedottaminen

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla 20.3.2018
- kuulutus lehdessä siten kuin kuulutukset kaavoista kaupunginvaltuuston päätöksellä julkaistaan
- ilmoitus netissä kaupungin kotisivuilla.

9.5 Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Ranta-asetemakaavaluonnos asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville määräajaksi.

Kaavan laatija pyytää lausunnon seuraavilta OAS:n kohdassa 7 todetuilta osallisilta: Rakennusvalvonta, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, Lohjan ympäristönsuojelu, Kaupunkisisällöt/matkailu, Lohjan liikuntakeskus Oy, Uudenmaan ELY- keskus, Museoviraston arkeologian osasto, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Pusulan aluetoimikunta, Kärkölen kyläyhdistys, Sähkö- ja puhelinyhdistykset.

Kaavan laatija toimittaa tiedon luonnoksen nähtävillä olosta kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen omistajille.

Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen mielipiteen nähtävänäoloaikana.

9.6 Ranta-asetemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavan laatija valmistelee kaavaehdotuksen.

Ranta-asetemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Aineisto asetetaan nähtäville kaupungin kaupungintalo Monkolassa sekä kaupungin nettisivuille.

Ranta-asetemakaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan seuraavasti:

- kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla
- kuulutus lehdessä siten kuin kuulutukset kaavoista kaupunginvaltuuston päätöksellä julkaistaan
- ilmoitus netissä kaupungin kotisivuilla.

Ranta-asetemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto osallisilta viranomaisilta.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Kirjallinen muistutus on toimitettava kaupunkikehityksen kaavoitukseen ennen nähtävilläolon päättymistä.

Kaavan laatijan vastine jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja lausunnot on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

9.7 Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

10. Aikatauluarvio

Hankkeen alustava aikatauluarvio on seuraava:

1. Kaava tuli vireille kaavahanketta koskevalla kaupungin kuulutuksella 20.3.2018
2. OAS nähtäville ja tiedoksi viranomaisille 21.3. - 13.4.2018

3. Ranta-asemakaavaluonnos

- tarkennettu luontoselvitys keväällä - kesällä 2018
- luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 10-11/2018

4. Ranta-asemakaavaehdotus

- ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen, 1-2/2019
- tarvittaessa viranomaisneuvottelu sen jälkeen kun lausunnot on saatu 2/2019
- käsittely kaupunginhallituksessa 3/2019
- käsittely valtuustossa 4/2019

11. Yhteystiedot

Kaavan laatija

DI Jarmo Mäkelä / KARTTAAKO OY, Heikinkatu 7, 48100 Kotka
p. 0400 220082, jarmo.makela@karttaako.fi



Lohjan kaupunki

Karstuntie 4, 08100 Lohja
yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta,
p. 044 374 4418, teija.liuska-eloranta@lohja.fi