

Vohloisten ranta-asemakaava

492/10.02.04/2017

KASULK 11.05.2017 § 54

Ranta-asemakaava käsittää kiinteistöt Vohloisten kartano 444-460-1-1, Vohloisten ranta 444-460-1-244 ja Saarikko 444-460-1-225.

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Alueelle aiemmin laadittu ranta-asemakaava kumottiin Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 4.9.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ranta-asemakaavan alue suunnitellaan pääosin loma- ja matkailukäyttöön voimassa olevan osayleiskaavan sekä kumotun ranta-asemakaavan pääosin osoittamien suuntaviivojen mukaisesti. Kumottuun ranta-asemakaavaan nähden rannan tuntumaan sijoittuvan rakentamisen painopistettä siirretään olemassa olevien rakennusten viereen. Kartanon pihapiiriin ei ole tarkoitus suunnitella uutta rakentamista. Kartanorakennus säilyy pääosin asumiskäytössä. Ranta-asemakaavalla pyritään turvaamaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän kartanon alueen ja sen päärakennuksen säilyminen elävänä osana historiallista ympäristöään ja toimivana maatilan talouskeskuksena. Yritystoimintaa vahvistetaan laajentamalla sitä matkailupalvelujen suuntaan. Ranta-asemakaavan tavoitteissa on mahdollistaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat myös muiden kuin loma-asukkaiden käytettävissä.*

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta ja toimesta. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan kustannuksista. (yleiskaavoittaja liris Koivula)

Erikseen jaettavat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys

Ej

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. merkitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. kuuluttaa ranta-asemakaavan vireilletulosta ja
3. asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 20.03.2019 § 47

Vohloisten ranta-asemakaavan luonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 16.3.-16.4.2018. Lausunnon valmisteluaineistosta antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Lohjan ympäristöterveyspalvelut, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid ja Caruna. Aineistosta jätettiin kaksi mielipidettä.

Ranta-asemakaavaa laativa konsultti (Karttaako Oy) on laatinut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet sekä laatinut ranta-asemakaavaehdotuksen.

Kaavaehdotuksella muodostuu Vohloisten kartanon ympäristöön maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AM/s), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s), matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueita (RM-1, RM-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue kaava-alueita varten (ET), lähivirkistysalueita kortteleiden yhteiskäyttöön (VL/ylk), venevalkama-alueita (LV/ylk, LV/ylk/s), pysäköintialuetta (LP/ylk), luonnonsuojelualuetta (SL), maa- ja metsätalousalueita (M, MY), puutarha-alueita, jonka omenapuutarhoilla on kulttuurihistoriallista merkitystä (MP) sekä vesialueita (W, W/s).

Rakennusoikeutta muodostuu AM/s -korttelialueelle 580 k-m², RM/s-korttelialueelle 1710 k-m² (josta 400 k-m² alueen käyttöä palveleville asunnoille), RM-1 -korttelialueille yhteensä 1500 k-m² (enintään 20 loma-asuntoa) ja RM-2 -korttelialueille yhteensä 320 k-m² (enintään 6 loma-asuntoa). ET-alueen rakennusoikeus on 100 k-m². VL/ylk (1) -alue ja sille osoitettu rakennusala 40 k-m²:n saunalle on osoitettu korttelin 1 (AM/s) käyttöön. Vesialueelle on osoitettu laituria/siltaa varten varattuja alueen osia ja yhden laiturin päähän vesialueen osa, jolle saa sijoittaa 25 k-m²:n laajuisen uimahuoneen (uh).

Kaavaselostuksessa on esitetty alustava vesihuollon periaateratkaisu. Mantereella sijaitsevat rakennukset on liitettävä keskitettyyn viemäriverkkoon, jonka liitoskohta on asemakaava-alueella n. 300 metrin etäisyydellä kartanosta. Saarikon saareissa ei sallita vesikäymälöitä.

Kaavaehdotukseen on tarkistettu suojelumääräyksiä maakuntamuseon lausunnon mukaisesti. Saarikon saareen on lisätty puuttunut kerros-luku.

Luontoarvojen säilymistä turvaamiseksi on valmisteluvaiheessa korttelialueen 5 RM-1 -alueeseen sisällytynyt s-2 -alue muutettu pääkäyttötarkoitukseltaan MY-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).

Laiturin/sillan (la) määräystä on täydennetty maininnalla, että laiturisiiltaa tulee toteuttaa siten, että se ei estä veden luonnollista vaihtumista. Kahvisaaren itäpuolelle valmisteluvaiheessa sijoitetun laiturin merkintä on poistettu. Luontoselvityksen kuvioiden 9a ja 12 vaikutusta kaavaan on täsmennetty sisällyttämällä vesialuetta kaava-alueeseen (W, W/s). Vesialueella, jolla on ympäristöarvoja (W/s) ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat rantakosteikon ja ruovikon ominaispiirteet.

Tulvariskin huomioivaa kaavamääräystä on täydennetty. Yleisiin määräyksiin on lisätty huomio alueella mahdollisesti esiintyvistä sulfaattimaista sekä s-1- ja s-2-alueita koskeva määräys MRL 128 §:n tarkoittamasta toimenpiderajoituksesta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi alueelle ranta-asemakaavan päätöksellään 10.2.2010, jonka Korkein hallinto-oikeus kumosi 4.9.2012. Vireillä olevan ranta-asemakaavan laatija on todennut, että KHO:n päätöksestä on pääteltävissä, että kaava kumoutui mm. sen johdosta, että asiakirjojen perusteella ei ollut mahdollista arvioida kaavan kohtuuttomuutta naapurituloille mahdollisesti suuntautuvan merkittävän virkistyskäytön ja

rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen kannalta. Kaava-alueen maankäytön suhdetta ympäröivän alueen maankäyttöön ei myöskään oltu selvitetty oikeusvaikutteisella yleiskaavalla.

Päätöksen jälkeen alueelle on laillistunut päätöksen tarkoittama yleiskaava (taajamaosayleiskaava). Vireillä olevaa ranta-asemakaavoitusta varten on laadittu v. 2017 luonto- ja maisemaselvitys, jonka perusteella on arvioitu kaavan vaikutuksia luontoarvoihin ja maisemaan. Kaavaselistukseen on sisällytetty mitoitusperusteet sekä mm. toteuttamista ohjaavia havainnollistavia suunnitelmia.

Ranta-asemakaavan laatija on koonnut keskeiset muutokset KHO:n päätöksellä laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden:

- Rakennusoikeus säilyy laillistumatta jääneen kaavan mukaisena, mutta varasto- ja huoltorakennustyyppistä rakennusoikeutta on supistettu ja muutettu loma- ja matkailupalveluiden oikeudeksi.
- Korttelialueita on supistettu ja viheralueita on lisätty. Rakentamisen painopistettä on siirretty rantaravintolan suuntaan.
- AM-alueen puutarhasta on poistettu kahden omakotitalon rakennusoikeus (yhteensä 400 km²) ja rakennusoikeus on osoitettu kortteliin 3 (RM/s).
- Rantaravintolan tienoon laaja venesatama-alue ja siihen sisältyvä veneiden huoltoa koskeva rakennusoikeus (400 k-m²) on muutettu matkailupalveluiden alueeksi nykyisen maankäytön mukaisesti.
- Kartanon rantaan on lisätty saunan rakennusoikeus (40 k-m²).
- Kortteleissa 4-6 asuntojen lukumäärää on lisätty (yht. 7 asuntoa) ja rakennusoikeutta on lisätty (yht. 320 k-m²) kunnallistekniikan yksikkökustannusten kohtuullistamiseksi. Korttelialueita on supistettu.
- Saarikon saarella asuntojen lukumäärää on supistettu 2 asuntoa. Saaren kokonaisrakennusoikeus on ennallaan (320 k-m²).
- Taustamaaston kortteleiden ja saarten venevalkamapaikat (vain soutuveneille) on keskitetty Kahvisaaren tuntumaan, missä ranta on riittävän syvä.
- Omenaviljelmien alueelta (MP) on kulttuurimaiseman perusteella poistettu kasvihuoneiden sallimista koskeva kaavamääräys.
- Suojeltavalta ranta-alueelta (VL) on poistettu alueen avoimena säilyttämistä koskeva kaavamääräys sen johdosta, että määräys on ristiriidassa kookasta tervaleppää kasvavan tervaleppälehdon suojelun kanssa.

Aiemmin valtuuston hyväksymässä ranta-asemakaavassa osoitettiin rakennusoikeutta yhteensä 4180 k-m², josta 980 k-m² sijoittui Vohloisten kartanon käsittävälle AM/s-korttelialueelle. Vireillä olevassa ranta-asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4275 k-m, josta 580 k-m² AM/s-korttelialueelle. Valtuuston aiemmin hyväksymään ranta-asemakaavaan verrattuna 400 k-m² asuntorakennusoikeutta on siirretty RM/s korttelialueelle (kortteli 3), jonka kaavamääräyksessä todetaan, että as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle saa sijoittaa alueen käyttöä palvelevia asuntoja.

Käyttäjien määrää koskevassa arviossa kaavaselistuksessa on loma-asukkaiden ja hotellivieraiden määräksi on arvioitu koko alueella yhteensä sesonkiaikana 105. RM/s-alueelle sijoittuvan 400 k-m²:n asuntorakennusoikeuden asukasmääräksi on kaavaselistuksessa arvioitu 15 asukasta (neljä asuntoa).

Oheismateriaali

- ranta-asemakaavaehdotus, kartta ja määräykset (24.9.2018)
- kaavaselostus (26.2.2019)
- saadut lausunnot
- saadut mielipiteet (EI NETTIIN)
- yhteenveto ja vastineet lausuntoihin (24.9.2018)
- yhteenveto ja vastineet mielipiteisiin (24.9.2018)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 30.11.2018)
- luonto- ja maisemaselvitys 2017
- arkeologinen inventointi 2007

Esitys

Kaupunkikehitysjohtaja

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi ranta-asemakaavan laatijan laatimat vastineet valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä; ja

2. asettaa Vohloisten ranta-asemakaavan ehdotuksen (kaavakartta 24.9.2018, kaavaselostus täydennetty 26.2.2019) julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
