

KARKKILAN KAUPUNKI

Nuijajoen ranta-asemakaava 2021

UPM-Kymmene Oyj

Siikala 224-407-1-300 (osa)

Korpinuija 224-407-4-48 (osa)

Kaks'koski 224-408-63-3

Yli-Kovelo 224-412-12-8 (osa)

Selostusosa 22.2.2021 (luonnosvaihe)



Ali-Paastonjärvellä syksyllä 2020



DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

0. SAATESANAT VUODEN 2021 HANKKEELLE

UPM-Kymmene Oyj aloitti Karkkilan pienten vesistöjensä kaavoitushankkeen jo vuonna 2013, jolloin edellisen kaavoituskierron viranomaisneuvottelukin pidettiin. **Nyt käsillä olevassa hankkeessa pyritään korjaamaan ne epäkohdat, jotka ELY-keskus sekä hallinto-oikeus nostivat esille edellisellä kierroksella ja lopulta johtivat koko kaavan kumoutumiseen (KHO 6.7.2020, Diaarinumero 4656/1/19):**

”Kaavan valmisteluaineistoon ei sisälly selvitystä, jossa olisi tarkasteltu kaavalla mahdollistettavan loma-asumisen vesihuollon järjestämisen vaihtoehtoja ja niiden ympäristövaihtoehtoja. Kaavassa annetut vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset ovat lähinnä viittauksia ympäristönsuojelulakiin sekä muihin velvoittaviin säännöksiin ja määräyksiin, jotka tulevat noudatettavaksi myös ilman nimenomaista kaavamääräystä. Kun otetaan huomioon, että ranta-asetuskaavan mukainen rakentaminen erityisesti Ali-Paastonjärven osalta johtaisi loma-asumisen merkittävään lisääntymiseen ja että Mustalammin rannalle osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, kaavaratkaisun perusteeksi laaditut selvitykset ja kaavan vesihuollon järjestämistä koskevia määräykset eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 momentti ja 73 §:n 1 momentti huomioon ottaen riittäviä.

Vesi- ja jätehuollon järjestämistä koskevat selvitykset ja kaavamääräykset muodostavat kokonaisuuden, jossa vesikäymäläkielto on ainoastaan yksi osatekijä. Asiaa ei tähän nähden ole arvioitava selvitysten riittävyden ja kaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta toisin yksinomaan sillä perusteella, että Karkkilan kaupunki ja kaava-alueen maanomistaja UPM-Kymmene Oyj ovat asian hallinto-oikeuskäsittelyn aikana antaneet suostumuksensa vesikäymäläkiellon lisäämiselle kaavamääräyksiin.”

Vastine:

Tehdään Korkeimman hallinto-oikeuden edellyttämät selvitykset ja sen pohjalta tarvittavat muutokset kaavaratkaisuun. Kaavamääräyksiin lisätään myös ELY-keskuksen valituksen aiheena ollut puuttuva vesikäymäläkielto. Muilta osin turvaudutaan jo olemassa oleviin selvityksiin, sillä maasto-olosuhteet eivät juurikaan ole muuttuneet viimeisten vuosien aikana. Ali-Paastonjärvellä lounaisrannan taustalla on tapahtunut merkittävän kokoinen avohakkuu, mutta sillä ei ole merkitystä tonttien sijoittelun kannalta.

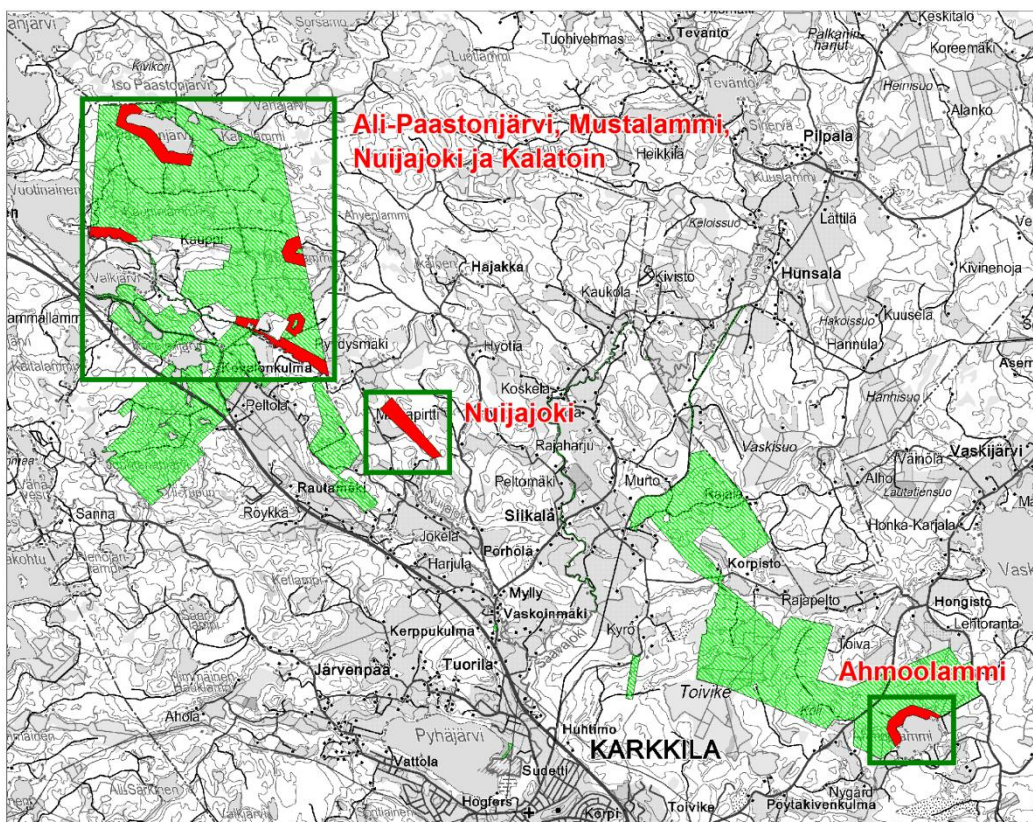
Kaavasta käytetään nyt nimeä "Nuijajoen ranta-asetuskaava 2021".

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Hyvin hajanainen suunnittelualue muodostuu Siikalan 224-407-1-300, Korpinuijan 224-407-4-48, Kaks'kosken 224-408-63-3, ja Yli-Kovelon 224-412-12-8 tilojen ranta-alueista (osittain). **Käytännössä nyt kaavoitetaan ne UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa olevat ranta-alueet, joilla ei vielä ole oikeusvaikutteista mitoituslaskennan sisältävää yleiskaavaa tai ranta-asetmakaavaa** (Nuijajoki, Mustalammi, Kalatoin ja Ahmoolammi). Lisäksi mukana on Ali-Paastonjärven etelä- ja länsirannat, joiden osalta kyseessä on ranta-asetmakaavan muutos. Kaavasta käytetään nyt nimeä Nuijajoen ranta-asetmakaava 2021.

UPM-Kymmene Oyj omistaa Karkkilan alueella noin kaksi tuhatta hehtaaria maita, joista pääosa on kaavoitettu jo vuonna 1995 (kaavamuutos 2002). Nyt kaavoitetaan loput kolme osa-alueetta, jotka on esitetty vihreissä laatikoissa seuraavassa kartassa (varsinaiset suunnittelualueet punaisella ja UPM-Kymmene Oyj:n maanomistus vihreällä rasterilla).



Yleissilmäyskartta suunnittelualueiden sijainnista.

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajan (UPM-Kymmene Oyj) tavoitteena on ranta-asetmakaavoituksen avulla turvata ja osoittaa kaavassa suunnitelmallisesti ympäristöseikat huomioon ottaen em. tiloille kuuluva rakennusoikeus lomarakennuspaikkoina. Rakennusoikeuksien siirtojen avulla pyritään jättämään rikkonaisille vesistöalueille mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita alueita sekä kokonaan rakentamattomia vesistöjä (Nuijajoki, pienet lammet).

Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistyskäyttö- tai luonnonarvoiltaan merkittävät ranta-alueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien

vetovoimaisten tonttien osoittaminen isommille vesistöille. Maakunnallisesti merkittävän ampumradan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	3
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	3
1.3	Sisällysluettelo.....	4
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä ja siihen liittyvistä asiakirjoista	4
2	LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	5
2.11	Luonnonympäristö, maisema ja muinaismuistot.....	5
2.12	Rakennettu ympäristö.....	7
2.13	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.21	Maakuntakaava.....	8
2.22	Yleiskaava	9
2.23	Ranta-asemakaava	12
2.24	Rakennusjärjestys	12
2.25	Rakennuskiellot.....	12
2.26	Pohjakartta.....	12
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	13
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	14
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
4.11	Kokonaismitoitus	21
4.2	Aluevaraukset	24
4.21	Korttelialueet (RA).....	24
4.22	Muut alueet.....	25
4.3	Tekninen huolto.....	26
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.1	Suhde maakuntakaavaan	27
5.2	Suhde yleiskaavoihin.....	27
5.3	Vaikutus luonnonarvoihin, vesistöihin ja maisemakuvaan	27
5.4	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	28
5.5	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	28
5.6	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	28

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä ja siihen liittyvistä asiakirjoista

1. Muistio viranomaisneuvottelusta 25.6.2013
2. Lopen kunnan mitoituserusteet rantarakentamiselle (kunnanvaltuusto 3.3.2008 § 17)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.2.2021
4. Luontoselvitysraportti 3.8.2013, selvitykseen liittyvät kartat 3 kpl, Ekotoni Ky
5. Muinaisjäännösinventointi, raportti 14.8.2014, Mikroliitti Oy
6. Tilastolomake
7. Vesihuoltoselvitykset, raportit 20.11.2020 ja 25.11.2020, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö, maisema ja muinaismuistot

Suunnittelukohteena ovat Siikalan, Korpinuijan, Kaks'kosken ja Yli-Kovelon tilojen rakentamattomat ranta-alueet, joilla on todellista rantaviivaa yhteensä lähes 10 kilometriä. Alueet ovat yleisilmeeltään erämaisia latvavesiä, maisemaltaan, luonnonoloiltaan, rakennettavuudeltaan ja korkeus-suhteiltaan hyvin vaihtelevia. Maiseman yksityiskohtia on varsinkin Nuijajoella hyvin paljon. Ali-Paastonjärvelle, Mustalammille ja Ahmoolammille on rakennettu jo runsaasti aiemmin. Myös Nuijajoki on naapuritilojen osalta hyvin pitkälle varsinkin lomarakentamiseen varattua aluetta:



Nuijajoen rannan tiivistä lomarakentamista Kovelonkulmalla

Alueelle on laadittu luontoselvitys nyt vireillä olevaa ranta-asetusta varten (2013, Jari Hietaranta). Alueelta ei ole todettu laajoja luonnonarvoiltaan arvokkaita kohteita.

Tiivistelmä luontoselvityksestä:

Suunnittelualueella ei maastokäyntien perusteella esiinny **LSL 29 §** mukaisia luontotyyppisiä, jotka edellyttäisivät luonnonsuojelualueen perustamista, mutta Nuijajoen rauhoittamista LSL:n perusteella tulisi kuitenkin harkita sillä se on luonnon monimuotokohde, jolla on ainakin seudullistakin merkitystä biodiversiteetin kannalta. Kohde on myös merkittävä ekologinen käytävä ja geomorfologisesti huomionarvoinen.

Metsälain 10 § velvoittaa säilyttämään arvokkaita elinympäristöjä, jos ne ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia sekä ympäristöstään selvästi erottuvia. Niitä koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Tällaiset elinympäristöt ovat yleensä pienialaisia. Suunnittelualueella esiintyy kaksi metsälain mukaista kohdetta; Nuijajoen jokilaaksoa voidaan pitää metsälain 10§:n tarkoittamana arvokkaana elinympäristönä, Ali-Paastonjärven länsirannan pohjoisosassa ansaitsee myös maininnan.

Suunnittelualueella ei esiinny **vesilain** mukaisia kohteita, mutta Paskoilampi on lähellä 1,0 ha lampea ja tulisi täten pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena (on jätetty jo tavoitevaiheessa varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle).

METSO -ohjelmaan otetaan mukaan erityisesti seuraavia elinympäristöjä:

- lehdot
- runsaslahopuustoiset kangasmetsät

- pienvesien lähimetsät
- puustoiset suot
- metsäluhdat ja tulvametsät
- harjujen paahdeympäristöt
- maankohoamisrannikon metsät
- puustoiset perinneympäristöt
- kalkkikallioiden metsät
- metsäiset kalliot, jyrkänteet ja louhikot

Nuijajokivarren laaksonpohja on säännöllisesti tulviva alue ja lahopuuta on runsaasti. Myös siihen laskevien sivu-uomien varret ovat tulvivia. Lahopuuta on myös jokilaaksossa runsaasti Ali-Paastonjärven länsirannan pohjoisosassa.

Muut metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt mm. Meriluoto ja Soinisen (1998) mukaan:

- vanhat havu- ja sekametsiköt
- vanhat lehtimetsiköt
- paisterinteet
- supat
- ruohoiset suot
- metsäniityt
- hakamaat

Alueelta ei löydetty edellä listattuja elinympäristöjä.

Uhanalaiset luontotyypit Raunion *et.all* (2008) mukaan Nuijajokea voidaan pitää pienenä havu-metsävyöhykkeen jokena ja Rainio *et. all* (2008) mukaan luonnontilaiset joet on Etelä-Suomessa sisällytetty luokaan vaarantuneet (VU).

Yksittäisten arvokohteiden tarkempi kuvaus, alueiden luokitus ja suunnittelualueen laajempi raportointi selviävät luontoselvityksen erillisestä raportista sekä liitekartoista (selostusosan liitteet 4, 4a, 4b ja 4c). **Ympäristövaikutuksista luontoselvittäjä Jari Hietaranta toteaa seuraavaa:** *"Normaali, suunniteltu ja oikein sijoitettu lisärantarakentaminen ei aiheuta kohtuuttomasti lisää ympäristövaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Tällöin tulee kuitenkin huomioida luontoselvityksessä kuvatut ja rajatut alueet. Luonnon monimuotoisuuden kannalta esiin nostetuilla alueilla (Nuijajoki, Ali-Paastonjärvi osat, pienet lammet) ei tulisi rakennusoikeutta osoittaa vaan pyrkiä siirtämään ne Ali-Paastonjärvelle. Myös Nuijajoen varteen, mutta riittävän etäälle jokilaaksosta, voitaneen ajatella esim. kalastukseen liittyvää pienimuotoista loma-asutusta; Paskoilampi pienen kokonsa puolesta tulisi jättää tyystin rakentamisen ulkopuolelle. Samasta syystä Kaitalammelle ei rakentamista tulisi osoittaa."*

Edellisen perusteella pienet vesistöt Kaitalammi ja Paskoilammi on jo pudotettu pois varsinaisesta kaavaratkaisusta (eli kyseisille alueille jää voimaan nykyinen vuonna 1995 vahvistettu kaava, ks. sivu 10). Nykyisessä kaavassa alueet on osoitettu tavanomaisina metsätalousalueina (ei rakentamista).

Muinisjäännösrekisterissä on perustiedot Manner-Suomen kiinteistä muinajäännöksistä. Rekisterin mukaan Ali-Paastonjärven eteläpuolisella harjanteella, jo puretun maatilan/ torpan alueella on kiinteä muinajäännös nimeltään: Ala-Paastonjärvi 1000005738 (Tyyppi: Työ- ja valmistuspaikat).

Viljelyröykkiöt sijaitsevat lähellä Karkkilan ja Lopen rajaa olevan pienen Ali-Paastonjärven kaakkoispuolella, Marjomäen länsirinteellä. Yksittäinen suuri kiviröykkiö sijaitsee mäen pohjoisrinteellä, muut yli 60 röykkiötä ovat mäen harjanteella sekä länsirinteellä noin 200 x 200 m alueella. Osa

röykkiöistä muodostaa kiviaitoja. Alueen koillisosassa on talon kivijalka, röykkiöt lienee tämän torpan asujan työn tulosta. Museoviraston lausunnon (28.2.2014) ja työneuvottelun (3.6.2014) perusteella **inventointia on täydennetty ja jäännös on merkitty asianmukaisesti kaavakartalle (ks. myös muinaisjäännösinventointi selostusosan liitteenä 5).**

2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluvat:

- osittain Vaskijärven kylän tila Siikala 1:300 (kokonaisuudessaan n. 640 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 14 ha), Ahmoolammi
- osittain Siikalan kylän tila Korpinuija 4:48 (kokonaisuudessaan n. 700 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt ranta-aluetta 71 ha), vesistöinä Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, Nuijajoki
- koko Tuorilan kylän tila Kaks'koski 63:3 (n. 20 hehtaaria), Nuijajoki
- osittain Vuotinaisen kylän tila Yli-Kovelo 12:8 (kokonaisuudessaan n. 300 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt vain 5 ha), Nuijajoki

-> **yhteensä noin 110 hehtaaria varsinaista rantojen suunnittelualuetta.**

Suunnittelualan pinta-ala voi täsmentyä vielä kaavaprosessin aikana. Yleisesti ottaen suunnittelualueeseen rajataan noin 100-200 metrin levyinen vyöhyke rantaviivasta sisämaahan päin. Ranta-asemakaavan ns. vaikutusalue on huomattavasti edellistä laajempi. Virkistyskäytön osalta kaavan voidaan katsoa koskettavan kaikkia lähialueen asukkaita, sekä kauempaakin tulevia:



Nuijajoella on kalastusarvoja.....Ahmoolammilla kaupungin omistamalle uimarannalle johtaa polku komean harjun ja vesistön välisessä kuusikossa

Kaavoitettavat alueet ovat täysin rakentamattomia ja pääosin metsätalouskäytössä. Alueita puhkoo ainoastaan tiivis metsätieverkosto (ks. kaavan pohjakartat). Suunnittelualueiden lähiympäristöt ovat harvaan asuttuja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joita paikoitellen erittäin tiivis loma-asutus rikastuttaa.

Suunnittelualueelta löytyy joitakin luvattomia venepaikkoja ja kevyitä rakennelmia. Kalatoin lammen itäpuolella on yhtiön vanha metsänhoitotoissa palvelut lentokenttä ja länsipuolella vilkkaassa käytössä oleva Kovelon ampumarata:



Suunnittelualueiden lähiympäristössä ei juurikaan ole palveluita. Etäisyys Karkkilan keskustaajaman palveluille selviää kohdan 1.1 kartasta.

2.13 Maanomistus

Alueen maanomistaja on UPM-Kymmene Oyj.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*
- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.*

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto (Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja:

Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen)

Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen)

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen)

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen)

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue (voimassa)

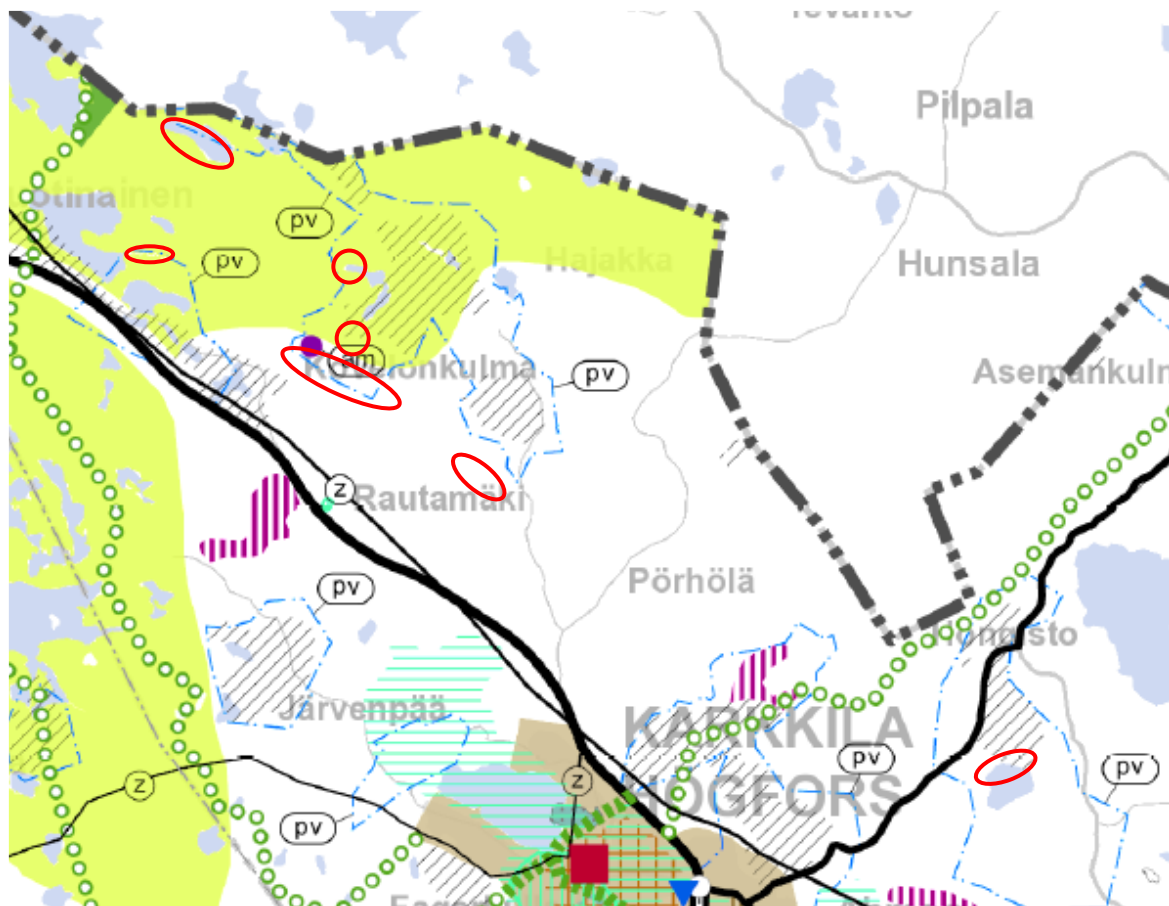
Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen)

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen)

Maakuntakaavayhdistelmässä suoranaisia tätä ranta-asemakaavaa (seuraavan sivun kartassa punaiset alueet) koskettavia merkintöjä ovat:

- MLY, Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, osin Nuijajoki)
- pv, Pohjavesialueet (osin Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin, osin Nuijajoki, Ahmoolammi)
- Arvokas geologinen muodostuma /harmaa vinorasteri (Kalatoin, osin Ahmoolammi)

- Ampumarata (am) Kovelonkulmalla on suunnittelualan välittömässä läheisyydessä



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu v. 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavassa ei ole osoitettu uusia aluevarauksia nyt käsiteltäville alueille.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

2.22 Yleiskaava

Rantakaavojen **yleissuunnitelma** Kymi-yhtiöille löytyy jo vuodelta 1972 (A. Eerolainen). Huomioitavaa kyseisessä suunnitelmassa on mm. vielä kartalla näkyvä iso maatila/ torppa pihapiireineen Ali-Paastonjärven eteläisellä harjanteella (ks. muinaismuistot sivulla 5 ja liite 5).

Karkkilan pohjoisosien **rantayleiskaava** on ohjeellinen, merkinnöiltään sekava ja suurelta osin vanhentunut (hyväksytty valtuustossa 19.9.1984), samoin vielä yleispiirteisempi **koko kunnan yleiskaava** (1980). Vesistöjä ei ole maanomistajakohtaisesti mitoitettu näissä kaavoissa riittävän nykykäsityksin menetelmin:



Ote Pohjoisosien rantayleiskaavasta

Pääosin suunnittelun alueen rannat on em. rantayleiskaavassa osoitettu seuraavin merkinnöin:



Maa- ja metsätalous-
toiminnoille varattu
alue

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsä-
taloustuotannolle tarpeellisia ra-
kennuksia ja laitteita. Lisäksi ole-
massa olevia rakennuksia voidaan sa-
neerata ja rakentaa niiden välittö-
mään yhteyteen sauna- tai varastora-
kennuksia.

Muu ns. hajakennusoikeuden puitteis-
sa tapahtuva rakentaminen tulee sijoit-
taa kunkin maanomistussyksikön (samalle
maanomistajalle kuuluvat yksi tai
useampi tila) muille alueille.



Maa- ja metsätalous-
toiminnoille varattu
alue

Alueelle voidaan sijoittaa myös raken-
tamista ns. hajakennusoikeuden puit-
teissa.

Ahmoon, Haaviston ja Vaskijärven kylien hieman nykyaikaisemmassa, mutta ohjeellisessa **harjuosayleiskaavassa** (kvalt 19.3.1990) yhtiön rantoja lammen pohjoisosassa on osoitettu vain suoje-
luun, virkistykseen ym. Myös uimaranta ja hiihtomaja luovutettu/ myyty kaupungille tästä tilasta:



Ote harjuosayleiskaavasta



Luonnonsuojelualue

Maanpinnan vahingoittaminen, soran- ja istutus-
laikkujen kaivaminen sekä raskailla metsätalous-
koneilla ajo sulan maan aikana on kielletty



Maa- ja metsätalous-
valtainen alue



Maa- ja metsätalous-
valtainen alue, jolla
on ympäristöarvoja

Nyt käsiteltävillä alueilla ei siis ole riittävästi yleiskaavan ohjausta (puutteellinen mitoituslaskenta jne.), mutta edellä mainituista yleiskaavoista ja kaupungin rakennusjärjestyksestä sekä maapoliittisesta ohjelmasta voidaan soveltaen johtaa ajan tasalla olevat tavoitteet ja mitoitusperusteet ranta-ase-
makaavalle. Mitoitusperusteiden luomisessa hyödynnetään myös samanaikaisesti Lopen puolella

käynnissä olevaa saman maanomistajan kaavahanketta, ko. tilat sekä vesistöt muodostavat yhden suuren kokonaisuuden yhdessä.

2.23 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueelle on osittain jo aiemmin laadittu ranta-asemakaava Ali-Paastonjärvelle, eli **Ali-Paastonjärven ja Kovelonjärven ympäristön ranta-asemakaava** (vahvistettu 22.8.1995, kaupungin kaavatunnus 10.). Kovelonjärven ranta-asemakaavan muutosta (hyv. 26.8.2002 khall, kaupungin kaavatunnus 15.) ei nyt käsitellä uudelleen. Ali-Paastonjärven etelä- ja länsiosalla kyseessä on siis juridisesti kaavamuutos (nykyisen kaavan Maa- ja metsätalousaluetta). Tämä on tarpeen, sillä mm. Nuijajoelta kertyvää rakennusoikeutta ei voida luonnonarvojen takia sijoittaa juurikaan joen varteen (ks. luontoselvitys liitteenä 4).



Ote Ali-Paastonjärven nykyisestä ranta-asemakaavasta

2.24 Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 7.5.2018 (voimaan 1.8.2018).

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöksiä.

2.26 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään maastotietokantaa mittakaavassa 1:5000 (hyväksytty 25.10.2018) sekä apukarttana mm. Ali-Paastonjärven ym. vanhaa pohjakarttaa vuodelta 1975.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty selostuosan alussa. Vuosien 2013-2020 vaiheet ensin lyhyesti seuraavassa *kursivoituna*:

- *Kaavoituksen käynnistämissopimus talvella 2013 maanomistajan ja kaavoittajan kesken.*
- *Maastotyöt keväällä ja kesällä 2013. Työneuvottelu kaupungilla 2.5.2013.*
- ***Viranomaisneuvottelu** 25.6.2013 (muistio selostuosan liitteenä 1).*
- *Luontoselvitys valmistui syksyllä 2013, liitteenä 4.*
- *Työneuvottelut ELY-keskuksen kanssa 22.1.2014 ja 3.6.2014. Työneuvottelu kaupungin edustajien kanssa 5.12.2014.*

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos** asetettiin yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (10.6. - 11.8.2015).*
- *Kaavaehdotukseen tehtiin vielä tarkistuksia kaupungin edustajien kanssa käydyn työneuvottelun (31.3.2017) jälkeen.*
- ***Asemakaavaehdotus** asetettiin yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (10.8. - 11.9.2017).*

- *Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 12.11.2018 § 70 (yksi valitus).*
- *Helsingin hallinto-oikeuden päätös 29.8.2019 nro 19/0532/5.*
- ***Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.7.2020 Dnro 4656/1/19. Kaava kumoutui kokonaan.***

- Hallinto-oikeuden ja KHO:n päätösten analysointi ja hankkeen uudelleenarviointi syksyllä 2020 yhteistyössä kaupungin kanssa.

- Kaupunginhallitus käynnisti kaavoitusprosessin uudelleen 31.8.2020 § 223 (Kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma 2021, kohta 8/19).

- Maastotöiden päivitys syksyllä 2020 sekä tarvittavat vesihuoltoselvitykset, liitteenä 7.

- Viranomaisneuvottelu ei ole enää tarpeen, lainsäädäntökin on uudistunut tältä osin.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos helmikuussa 2021.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos (22.2.2021) asetetaan yleisesti nähtäville ja osallisilla on mahdollisuus antaa niistä palautetta (xxx. - xxx.2021). Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (MRL 62 ja 63§) tiedotetaan kaupungin mallin/ ohjeen mukaan. Myös tarvittavat lausunnot pyydetään tässä vaiheessa (ELY-keskus, maakuntaliitto, Lopen kunta, Museovirasto, maakuntamuseo, ympäristönsuojelu ja -valvontayksikkö, riistanhoitoyhdistys ja ympäristöterveyspalvelut). Vastine lausuntoihin ja huomautuksiin liitetään selostuosaan.

Kaavaehdotus laaditaan luonnoksesta saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kaupungille arviolta kesän 2021 aikana.

- **Asemakaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot arviolta loppukesän 2021 aikana.

- Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu.

- Kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite syksyllä 2021).
- Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan (UPM-Kymmene Oyj) tavoitteena on ranta-asemakaavoituksen avulla turvata ja osoittaa kaavassa suunnitelmallisesti ympäristöseikat huomioon ottaen tiloille kuuluva rakennusoikeus lomarakennuspaikkoina. Rakennusoikeuksien siirtojen avulla pyritään jättämään rikkonaisille vesistöalueille mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita alueita sekä kokonaan rakentamattomia vesistöjä (Nuijajoki, pienet lammet).

Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistyskäyttö- tai luonnonarvoiltaan merkittävät ranta-alueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien vetovoimaisten tonttien osoittaminen isommille vesistöille. Maakunnallisesti merkittävän ampumaradan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kyseiset ranta-alueet eivät kuulu valtakunnallisiin suojeluohjelmiin. Maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle juurikaan suoraan kohdistuvia merkintöjä/ velvoitteita. Ahmoolammilla pyritään säilyttämään maakuntakaavassa (ja ohjeellisessa yleiskaavassa) osoitettu arvokas geologinen muodostuma rakentamattomana (ks. sivut 7 ja 8). Maakuntakaavassakin huomioitujen pohjavesialueiden merkittävää asiansuunnitelmallisesti kaavakartalle ja -määräyksiin. Oikeusvaikutteista, mitoituskannan sisältävää yleiskaavaa alueella ei ole.

Viranomaisneuvottelussa sovitut periaatteet, ympäristöselvitys (mukaan lukien myös luontoselvitys ja arkeologinen selvitys), maastokäynnit ja niiden perusteella kaavoitustyölle annetut suositukset muodostavat näin ollen perustan rakentamisalueiden sijoittelulle ja koko kaavaratkaisulle. Ympäristöselvityksen yleisiä suosituksia kaavoitustyötä varten:

- Suunnittelualan ympäristöarvot liittyvät ensisijaisesti tiettyjen alueiden maisemalliseen yleisilmeeseen sekä yksittäisiin arvokohteisiin. Alueiden rakennettavuus selviää myös hyvin liitteenä olevista luontoselvityskartoista (ks. liite 4).
- Rakentamisalueiden sijoittelussa tulisi pyrkiä hyödyntämään alueelle rakennetut tieyhteydet ja jo rakennettujen lähialueiden täydennysrakentamismahdollisuudet.
- Rannan taustalle sijoituvilla alueilla sekä vapaaksi jäävillä mahdollisimman pitkällä rantaosuuksilla on syytä säilyttää nykyinen maankäyttömuoto eli maa- ja metsätalous.
- **Korpinuijan tilan** pienet vesistöt (Kalatoin ja Nuijajoki) ovat rakentamiseen huonosti soveltuvia kokonsa, maisemallisten arvojen, luontoarvojen ja osin rakennettavuutensa takia. Rakentamista keskitetään koko kaava-alueelta tämän tilan Ali-Paastonjärven koilliseen avautuville rinnealueille vanhan torpan pihapiirin (ja muinaismuistojen) lähistölle (kaavamuutos). Myös Mustalammen luoteisrannalla on hyvin rakentamiseen soveltuvia alueita valmiin tieyhteyden päässä jo olemassa olevan rakentamisen lähistöllä. Kyseisen tilan Ali-Paastonjärvelle ja varsinkin Nuijajoelle ulottuvilla ranta-alueilla on paikoitellen merkittäviäkin luontoarvoja ja ne jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

- **Yli-Kovelon tilan** pienet vesistöt (Nuijajoki) ovat rakentamiseen huonosti soveltuvia monipuolisten ympäristöarvojen ja kapeutensa takia. Lähistöllä sijaitseva ampumarata ei myöskään puolla rakentamisen sijoittelua kyseiselle alueelle (melu).

- Koko **Kaks'kosken tilan** merkittävät luonto- ja virkistysarvot Nuijajoella pyritään säilyttämään siirtämällä rakennusoikeudet toisaalle.

- **Siikalan tilan** vesistö (Ahmoolampi) on myöskin rakentamiseen huonosti soveltuva hyvin monipuolisten virkistys- ja ympäristöarvojen takia. On otettava huomioon myös vastarannalle erittäin tiiviisti rakennettu ympäristö (vesistön sietokyky). Rakennusoikeus siirretään toisaalle.

Myös nyt käsiteltävän kaava-alueen ulkopuolella on huolellisesti käyty läpi UPM:n omistuksessa olevat ranta-alueet muiden siirtomahdollisuuksien toivossa. Ympäristön kannalta kokonaisuudessa ei ole Ali-Paastonjärveä tai Mustalammiä parempia siirtokohteita. Tätä seikkaa korostaa myös melko tuore maakuntakaava, jossa osa UPM:n omistuksessa olevia harjumaisia alueita Vuotinaistentien lähistöllä on korostettu luo-merkinnällä.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon paikalliset ympäristötekijät luontoselvityksen ja arkeologisen selvityksen mukaisesti ja sijoittamaan alueelle kohtuullinen rakennusoikeus, joka on sopusoinnussa lähialueella yleisesti hyväksytystä mitoituksista (Lopen kunnan alueelle laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen mitoitusperusteet ja tavoitteet, kaupungin rakennusjärjestys ja maapoliittinen ohjelma).

Alkuperäisen kaavatyön aikana käytiin laajaa periaatteellista keskustelua varsinkin kaavaratkaisun mitoituksista, vaikka ratkaisu lopulta kaatuikin puutteellisiin vesihuoltoselvityksiin. On syytä kerrata mitoitukseen liittyviä kaavaratkaisun perusteita tässäkin yhteydessä:

Yleistä mitoituksista ja kaavaratkaisusta

Seuraavassa esiteltujen perusteiden lisäksi on syytä erityisesti korostaa, että kaavatyön alussa pidetyssä viranomaisneuvottelussa ei kyseenalaistettu kaavaratkaisun perusteita kokonaisuutena millään lailla. Pahasti pitkittyneestä kaavatyöstä on tehnyt erityisen haastavan se tosiseikka, että ELY-keskus on kiristänyt mm. mitoitusta koskevaa linjaustaan kesken kaavatyön hyvin radikaalisti.

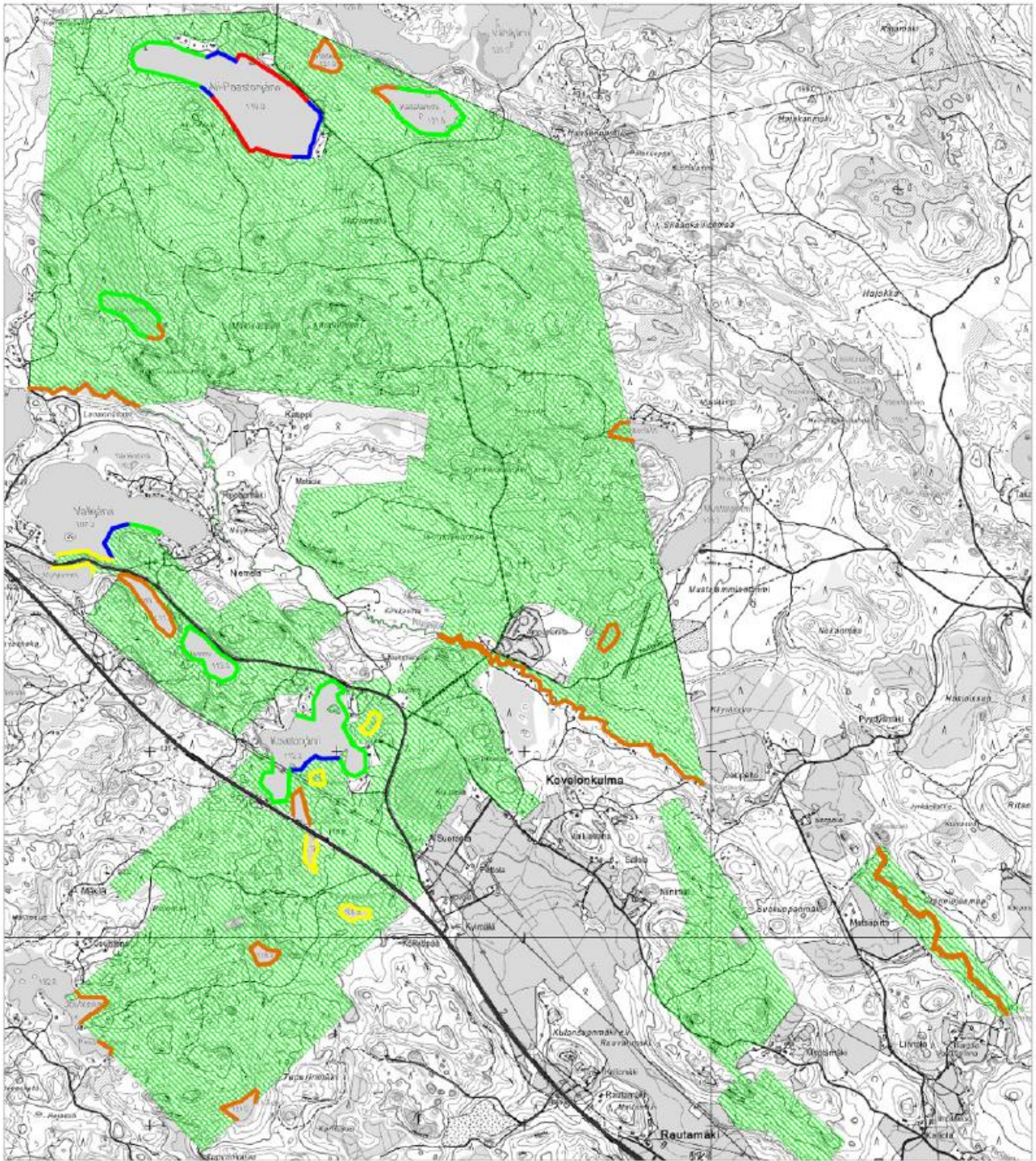
Lukuisista kaavoittajan esille tuomista oikeustapauksista huolimatta ELY-keskus on halunnut pitää kiinni vain yhdestä mitoitusmallista (ns. Etelä-Savon mallista). Vaikka ELY-keskuksen korostamassa ministeriön oppaassa todetaan, että "Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty **erilaisia menetelmiä**. Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Sen pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunot häiritsevät toisiaan. **Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa.**" Tätä periaatetta tukevat lukuisat eri KHO:n ja alempien oikeusasteiden päätökset.

Kaavoittaja on asian eteenpäin saattamiseksi tutkinut kaikki UPM:n omistuksessa olevat tilat em. mallilla, vaikka se onkin ollut täysin kohtuuton vaatimus maanomistajaa kohtaan. Seuraavassa taulukossa on esitetty kaikki rannan pätkät UPM:n omistamilta alueilta Karkkilasta:

Nimi	kerroin	todranta	mitranta	mitluku	Rakoik	Rasittavat
Mustalammi	0,25	263	66	4	0,26	
Kalatoin	0,25	384	96	3	0,29	
Nuijajoki luode	0,25	686	172	3	0,52	
Nuijajoki keski	0,25	328	82	3	0,25	1 (4:29)
Nuijajoki keski	0,25	318	80	3	0,24	
Nuijajoki Käyräkoski	0,25	1 679	420	3	1,26	
Nuijajoki Porraskosk	0,25	1 368	342	3	1,03	
Nuijajoki Porraskosk	0,25	1 368	342	3	1,03	
Ahmoolammi länsi	1,00	87	87	5	0,44	
Karinokka	0,25	256	64	5	0,32	1 (5:87)
Ahmoolammi pohj	0,75	265	199	5	1,00	
Ahmoolammi pohj	1,00	347	347	5	1,74	
Ali-Paasto länsi	0,50	880	440	5	2,20	4 (4:33,34,35,36)
Ali-Paasto pohj	0,75	150	113	5	0,56	1 (4:37)
Ali-Paasto pohj	1,00	500	500	5	2,50	2 (4:27,38)
Ali-Paasto itä	0,75	440	330	5	1,65	3 (4:25,26,39)
Ali-Paasto etelä	1,00	590	590	5	2,95	
Ali-Paasto etelä	0,75	50	38	5	0,19	
Paskoilammi	0,25	515	129	3	0,39	
Kaitalammi länsi	0,25	262	66	3	0,20	
Kaitalammi itä	0,50	924	462	3	1,39	
Kaupinlammi	0,50	785	393	3	1,18	
Kaupinlammi kaakko	0,25	144	36	3	0,11	
Kaitalammi 2	0,25	925	231	4	0,92	
Mustalammi 2	0,50	892	446	4	1,78	
Valkjärvi pohj	0,50	185	93	5	0,47	
Valkjärvi niemi	0,75	271	203	5	1,01	
Valkjärvi tien laita	0,00	309	0	5	0,00	
Myllylammi tien lait	0,00	257	0	3	0,00	
Latolammi < 1 ha	0,00	344	0	0	0,00	
Kovelonjärvi pohj	0,50	1 150	575	5	2,88	9 (12:1,2,4,7,9,10,11,12,13)
Kovelonjärvi keski	0,75	295	221	5	1,10	
Kovelonjärvi etelä	0,50	543	272	5	1,36	
Kalaton < 1 ha	0,00	248	0	0	0,00	
Musta-Kaita	0,25	366	92	3	0,28	
Musta-Kaita < 1 ha	0,00	393	0	0	0,00	
Kylmälänlampi < 1 ha	0,00	418	0	0	0,00	
Köökköpäänlammi	0,25	421	105	3	0,32	
Yli-Tupuri	0,25	387	97	3	0,29	
Jouhtenanjärvi	0,25	372	93	4	0,37	
Pikku-Jouhtena	0,25	106	27	4	0,11	
UPM KAIKKI	0,00	20 471	7 849	0	32,59	21 kpl

Lopputuloksena on yli 20 kilometrin todelliselta rantaviivan pituudelta 33 rakennuspaikkaa, joita kantatilaselvityksen perusteella rasittaa 21 aiemmin lohkottua rakennuspaikkaa (näistä 19 on aiemmin laadituissa ranta-asemakaavoissa Ali-Paastonjärvellä ja Kovelonjärvellä). Eli tämän laskennan kokonaistulokseksi jää 12 uutta rakennuspaikkaa. **Näin ollen kaavaluonnoksen perusteena ovat 10 uutta rakennuspaikkaa ovat täysin perusteltavissa myös näilläkin mitoitusperiaatteilla.** Seuraavassa yksityiskohtaisesti mitoitusrantaviivan muodostuminen (mittakaava ohjeellinen).

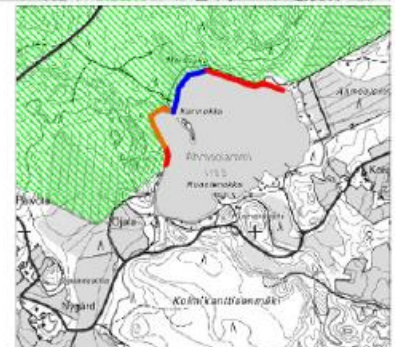
UPM-Kymmene Oyj:n omistamat tilat rasteroitu vihreällä.
Mukana myös Ali-Paastonjärven ja Kovelonjärven ranta-asemakaava-alueet



Kertoimet

- Keltainen = 0,00
- Ruskea = 0,25
- Vihreä = 0,50
- Sininen = 0,75
- Punainen = 1,00

Ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mitoitusmalli



Jo aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun yhteisesti hyväksytyssä muistiossa todetaan, että "Yleisesti todettiin mitoituksen lähtötaso perustelluksi ja hyväksyttäväksikin, kyseessä on hyvin rikkonainen vesistöalue, jonka mitoituksen tai kaavaratkaisun onnistuminen ei niinkään ole riippuvainen "mitoituksen pyörittelemisestä", vaan onnistuneesta rakennuspaikkojen sijoittelusta lähialueen asukkaat huomioon ottaen. Kapeat ja pienet vesistöt yhdessä käytetyn ns. huonon rakennettavuuden kertomen kanssa pienentävät jo hyvin paljon mitoittavaa rantaviivaa."

Kaavaratkaisun mitoituksen yksityiskohtaiset perusteet löytyvät kohdasta 4.11, pääasiassa aiemman kierroksen luonnoksesta esitetty kritiikki koski juuri mitoitusta ja rakennuspaikkojen siirtoja. Voidaan yksiselitteisesti todeta, että kaavaratkaisun mitoitusperusteet kestävät vertailun muihin vastaaviin alueisiin ja kaupungin periaatteisiin ottaen huomioon vallitsevan oikeuskäytännön. Rakennusoikeus on pystytty pääosin osoittamaan alueille luontoarvoja ja pieniä rakentamattomia vesistöjä säästellen.

Kaavoittajan mainitsemista KHO:n päätöksistä voidaan mitoituksen osalta nostaa esille esim. KHO:2013:110 : "Kunta voi hyväksyä kaavan laadinnan perustaksi yleiset mitoitusperusteet. Näissä mitoitusperusteissa voidaan päättää esimerkiksi emättilavertailun poikkileikkausajankohdasta, lomarakennuspaikkojen enimmäismäärästä joko koko kaava-alueella tai mitoitusvyöhykkeittäin ja tietynlaisesta rantaviivan mittaustavasta. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on edellä lausutun mukaisesti laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset."

Rakennusoikeuden keskittämistä on esimerkkinä KHO:2015:3372 : "Kun otetaan huomioon, että keskittämällä Haponniemen alueen rakennusoikeus kolmeen kortteliin kaava-alueelle on voitu jättää pitkiä rakentamisesta kokonaan vapaita rantaviivaosuuksia, ranta-asemakaavassa on maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla otettu riittävästi huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Lisäksi ranta-alueille on jäänyt saman momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta."

Yleisin aiemmissa kriittisissä kannanotoissa esiintynyt täysin virheellinen käsitys oli se, että nyt käsiteltävien tilojen rakentamattomista ranta-alueista olisi vuosien varrella muodostunut muiden lähialueen asukkaiden tai loma-asukkaiden yleisiä virkistysalueita. Näin ei kuitenkaan voi olla jo Suomen perustuslainkaan perusteella, vaan kaikkia maanomistajia tulee käsitellä tasapuolisesti. Jos alueita osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön tai esimerkiksi luonnonsuojeluun, niin maanomistajien tasapuoliseen kohteluun kuuluu myös olennaisena osana korvaus menetetyistä rakennusoikeudesta. Nyt kaavoitettavalla alueella ei ole sellaisia virkistys- tai suojeluarvoja, että kaupungilla tai valtiolla olisi ollut tarvetta/syytä lähteä korvausmenettelyyn. Ote MRL 74 §:stä: "Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen, Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle."

Maanomistajan valinnalla aluetta on lähdetty kehittämään nyt esitellyllä haja-asutusmaisella loma-asumisen ratkaisulla. Todettakoon, että rakennusoikeuksia keskittämällä kaavoitettavalle alueelle jää edelleen yleiseen virkistyskäyttöön poikkeuksellisen pitkiä rakentamiselta vapaita rantoja jokamiehen oikeudella hyödynnettäviksi, kuten kaavakartoilta ilmenee. Rakennuspaikat on sijoitettu tiivisiin ryhmiin niin, että ne aiheuttavat kyseisten järvien muille asukkaille mahdollisimman vähän häiriötä (vastarannan rakentaminen mahdollisimman kaukana).

Kaavaratkaisussa hyödynnetyt **rakennuspaikkojen siirrot** kuuluvat olennaisena osana rantojen suunnittelukulttuuriin. Tähän perustuu mm. KHO:n päätös (12.8.2015/ 2173): "...A. Ahlström Oy:lle Suovun ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettu uusi rakennusoikeus Kallaveden ranta-alueelle ja sen tuntumaan on perustunut rakennusoikeuden siirtämiseen.

Rakennusoikeuden siirtämisellä on mahdollistettu laajojen ranta-alueiden jääminen rakentamisesta vapaaksi Pieni-Palosen ja Suuri-Palosen ranta-alueilla. Rakennusoikeuden siirtämiselle ja keskittämiseksi on siten ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kun yhtiölle näissä oloissa osoitetut uudet AO-rakennuspaikat Kallaveden alueella ovat perustuneet rakennusoikeuden siirtoon ja keskittämiseen, kaavaratkaisun ei voida katsoa loukkaavan vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta niiden maanomistajien osalta, joilla ei ole ollut siirrettävää tai muusta syystä käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä kaavan yleisten mitoituspereusteiden mukaan."

Myös ELY-keskuksen aiemmin korostamassa ministeriön oppaassa todetaan, että "Monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista."

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten suunnittelussa on otettava huomioon myös mitä Maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

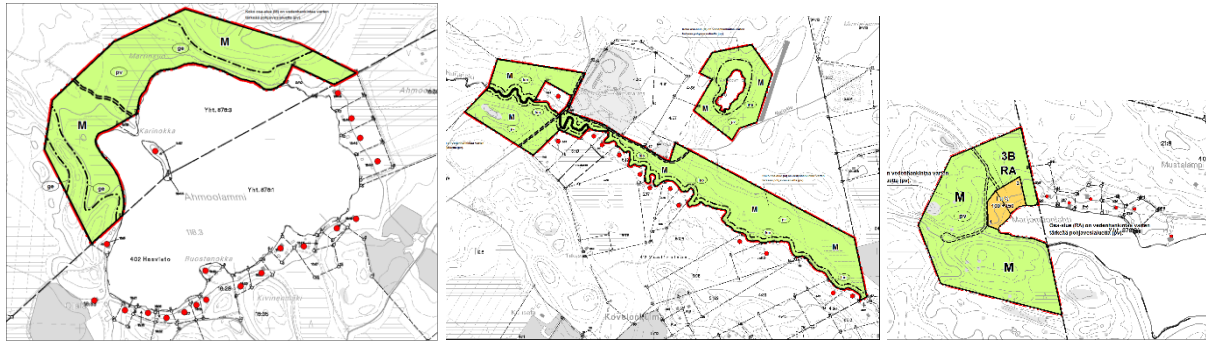
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

Naapurikiinteistöillä on edelleen mahdollisuus tutkia ja suunnitella omia alueitaan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti esimerkiksi ranta-asemakaavalla ja käyttämillämme perusteilla. Karttatastakastelun perusteella näyttäisi kuitenkin mahdottomalta, että vastarannan naapurituloilla olisi rakennusoikeutta jäljellä. **Nyt mitoitettavia UPM:n tiloja vastaaville alueille (Mustalammi, Nuijajoki, Ahmoolammi) on vuosien saatossa muodostettu yli 40 rakennuspaikkaa pääosin suorilla rakennusluvilla. Siihen nähden nyt esitetty mitoitus (8 rakennuspaikkaa) tuntuu kaavoittajan ja maanomistajan mielestä hyvinkin kohtuulliselta. Varsinkin, kun alueelle jäisi edelleen runsaasti pitkiä rakentamiselta vapaita alueita.**

UPM-Kymmene Oyj:n tavoitteena on edelleen korjata edes kohtuullisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavoittaja on esitellyt aiemman kaavatyön aikana neljä tilannetta suunnittelualueelta (Ahmoolammi, Pränniojanmaa, ampumaradan lähistö ja Mustalammi). Kyseisille vastarannoille on osoitettu suorilla rakennusluvilla 41 rakennuspaikkaa yhtiön maista erotettuja kahta

rakennuspaikkaa vastaan (ks. seuraavat kuvat). Sen lisäksi Mustalammille on kaavoitettu hyvin tehokas matkailupainotteinen kokonaisuus naapurimaanomistajalle.



Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takia on päädytty edellä esitettyyn kaavaratkaisuun, mitoitus on hyvin maltillinen. Kaavoittajan näkemyksen mukaan rakennuspaikkojen siirroillekin on edelleen olemassa **hyväksyttävät maankäytölliset perusteet**.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä 3 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Viranomaisten ja kaupungin edustajien kanssa on neuvoteltu kaavan laatimisen alkuvaiheessa jo keuhällä 2013 (ks. muistio liitteenä 1). Viranomaisneuvottelussa sovittuja periaatteita on pyritty noudattamaan mahdollisimman pitkälle nyt käsillä olevassa kaavaratkaisussa. Valkjärvi on kyseisen neuvottelun mukaisesti pudotettu pois suunnittelun piiristä toistaiseksi.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessi on käynnistetty uudelleen alusta syksyllä 2020 ja osallisilla sekä viranomaisilla on jälleen mahdollisuus antaa palautetta luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Maanomistajalle kuuluva ns. haja-asutusalueen rakennusoikeus on pyritty osoittamaan kaavalla suunnitelmallisesti siten, että rakentamisen haittavaikutukset ympäristölle ja lähinaapureille jäisivät niin vähäisiksi kuin mahdollista.

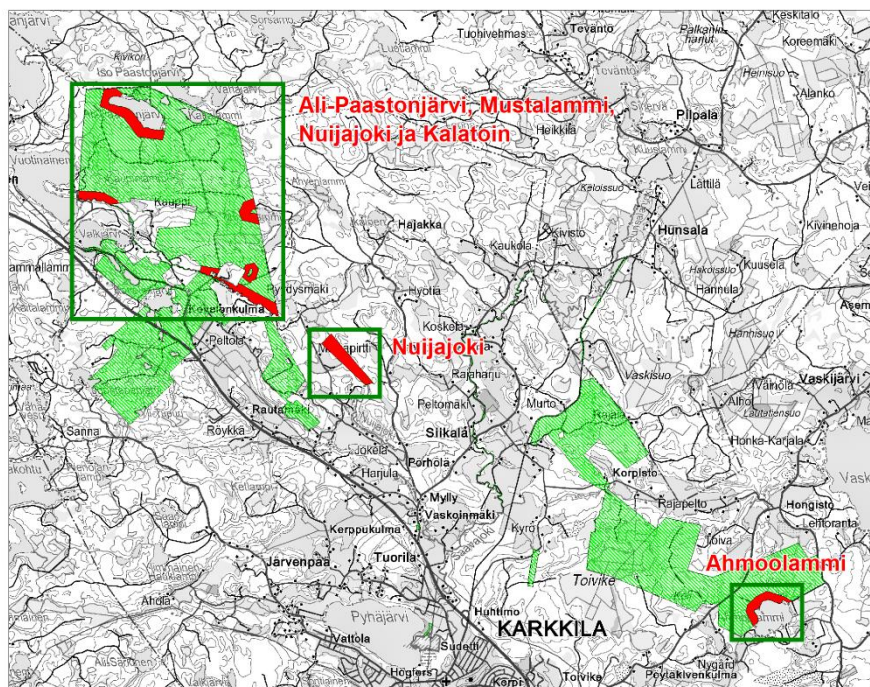
Kaavassa on osoitettu yhteensä 8 omarantaista loma-asuntotonttia (RA) sekä tarpeelliset kulkuyhteydet ohjeellisina tealueina. Muilta osin kaavoitettava alue jää maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Lähiympäristön maankäyttöön (loma-asutus sekä maa- ja metsätalous) ranta-asemakaavan rakenne liittyy luontevasti.

4.11 Kokonaismitoitus

Käytännössä nyt kaavoitetaan ne UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa Karkkilassa olevat ranta-alueet, joilla ei vielä ole oikeusvaikutteista mitoituskannan sisältävää yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa (Nuijajoki, Mustalammi, Kalatoin ja Ahmoolammi). Lisäksi mukana on Ali-Paastonjärven etelä- ja länsirannat, joiden osalta kyseessä on ranta-asemakaavan muutos.

UPM-Kymmene Oyj omistaa Karkkilan alueella noin kaksi tuhatta hehtaaria maita, joista pääosa on kaavoitettu jo vuonna 1995 (kaavamuutos 2002). Nyt kaavoitetaan loput kolme osa-alueetta, jotka on esitetty vihreissä laatikoissa seuraavassa kartassa (varsinaiset suunnittelualueet punaisella ja UPM-Kymmene Oyj:n omistus vihreällä rasterilla). Laaja maanomistus mahdollistaa aiheen tarkastelun yhtenä kokonaisuutena, mitä voidaan pitää ympäristön kannalta tarkoituksenmukaisena.



Yleissilmäyskartta suunnittelualueiden sijainnista.

Maanomistajan tavoitteena on ranta-asemakaavoituksen avulla turvata ja osoittaa kaavassa suunnitelmallisesti ympäristöseikat huomioon ottaen em. tiloille kuuluva rakennusoikeus lomarakennuspaikkoina. Rakennusoikeuksien siirtojen avulla pyritään jättämään rikkonaisille vesistöalueille mahdollisimman pitkiä rakentamiselta vapaita alueita sekä kokonaan rakentamattomia vesistöjä (Nuijajoki, pienet lammet).

Tärkeimpänä perusteena hankkeelle ja siirroille on rakentamattomiksi jäävät yhtenäiset virkistyskäyttö- tai luonnonarvoiltaan merkittävät ranta-alueet sekä paremmin rakentamiseen soveltuvien vevetoimaisten tonttien osoittaminen isommille vesistöille. Maakunnallisesti merkittävän ampumaradan melua pyritään väistämään ja ohjaamaan rakentamista jo valmiiden tieyhteyksien piiriin.

Nyt käsiteltävillä alueilla ei siis ole riittävästi yleiskaavan ohjausta (puutteellinen mitoituslaskenta jne.), mutta vanhentuneista yleiskaavoista ja kaupungin rakennusjärjestyksestä sekä maapoliittisesta ohjelmasta voidaan soveltaen johtaa ajan tasalla olevat tavoitteet ja mitoitusperusteet ranta-asema-kaavalle. Kunnilla on laaja liikkumavara mitoitusperusteiden hyväksymisessä, kuten lukuisissa KHO:n päätöksissä todetaan. Mitoitusperusteiden luomisessa hyödynnetään nyt samanaikaisesti Lopen puolella käynnissä olevaa saman maanomistajan kaavahanketta, ko. tilat sekä vesistöt muodostavat yhden suuren kokonaisuuden yhdessä. **Eli liitteenä 2 olevia (paikallisen ELY-keskuksen hyväksymiä) Lopen kunnassa käytettäviä mitoitusperusteita käyttäen mitoitus muodostuu seuraavasti.** Nimen perusteella rannan "pätkä" on sijoitettavissa kartalle:

Nimi	kerroin	Huono_rak_25%	todranta	mitranta	mitluku	Rakoik
Mustalammi	0,50		263	132	4	0,53
Kalatoim	0,25	x	384	96	3	0,29
Nuijajoki luode	0,25	x	686	172	3	0,52
Nuijajoki keski	0,50		328	164	3	0,49
Nuijajoki keski	0,50		318	159	3	0,48
Nuijajoki Käyräkoski	0,50		1 679	840	3	2,52
Nuijajoki Porraskosk	0,50		1 368	684	3	2,05
Nuijajoki Porraskosk	0,50		1 368	684	3	2,05
Ahmoolammi länsi	1,00		87	87	5	0,44
Karinokka	0,25	x	256	64	5	0,32
Ahmoolammi pohj	0,75	x	265	199	5	1,00
Ahmoolammi pohj	1,00		258	258	5	1,29
YHTEENSÄ	0,00		7 260	3 539	0	11,98

kerroin

Niemet, kannakset ja saaret

- 50 m kapeammissa niemissä ja kannaksissa rantaviivaan luetaan vain kanta.
- 50-100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %.
- Alle 0,5 ha:n saarista ei kerry rakennusoikeutta ja rantaviivaa ei lueta mitoituksen perusteena olevaan rantaviivaan.

Kapeat vesistönsat

- 100 m kapeammissa järvissä ja joissa rantaviivaan luetaan 50 %.
- 100-200 m leveissä järvissä ja joissa rantaviivaan luetaan 75 %.

Huono_rak_25% (X taulukossa)

- Rakennuskelvottomia laajahkoja alueita ei lueta mukaan muunnettuun rantaviivaan. Sen sijaan tilan sisällä olevat suppeat rakennuskelvottomat alueet luetaan rantaviivaan.
- Mikäli alueen rakennettavuus on rakentamisolosuhteiden tai luonnonarvojen vuoksi kyseisen mitoitusvyöhykkeen yleistä tasoa selvästi heikompi, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää edellisten lisäksi 25 % seuraavan tyyppisillä alueilla:
 - veden vaivaamat alavat rannat
 - luonnostaan vähäpuustoiset karut ja kallioiset rannat
 - niin jyrkät rannat, että jyrkkyys huomattavasti vaikeuttaa rakentamista.

todranta

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti noin 50 m:n murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.

mitranta

- Muunnettu rantaviiva = kerroin x todranta

mitluku

Isot järvet (mm. Punelia, Keritty, Kaartjärvi, Loppijärvi, Ojajärvi, Kesijärvi)

Mitoitus: 6 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Keskikokoiset järvet (mm. Iso-Melkutin, Sakara, Iso-Malva, Yksjärvi) **Karkkilassa tässä hankkeessa Ahmoolammi**

Mitoitus: 5 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Muut järvet, lammet ja joet **Mustalammi**

Mitoitus: 4 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Tästä poiketen Nuijajoella ja Kalatoin-lammella käytetään pienempää mitoituslukua 3.

Rakoik -> Muunnettu rantaviiva X mitoitusluku

-> SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA KANTATILASELVITYS

Suunnittelualueeseen kuuluvat:

- osittain Siikalán kylán tila Korpinuija 4:48 (kokonaisuudessaan n. 700 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 71 ha), Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Nuijajoki. Mitoitettavalta alueelta on vuoden 1959 jälkeen erotettu yksi tila 224-407-4-10 vuonna 1997 (Nuijajoelta metsästyseuran mökki).

- koko Tuorilán kylán tila Kaks'koski 63:3 (n. 20 hehtaaria), Nuijajoki. Tästä tilasta ei ole erotettu mitoituslaskentaa rasittavia rakennuspaikkoja.

- osittain Vaskijärven kylán tila Siikala 1:300 (kokonaisuudessaan n. 640 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 14 ha), Ahmoolammi. Mitoitettavalta alueelta on vuoden 1959 jälkeen erotettu yksi tila 224-411-5-87 vuonna 1981 (pieni saari). Todettakoon lisäksi, että kyseisestä tilasta on vastaavasti erotettu uimaranta ja hiihtomaja (rannan taustalla) kaupungille yleiseen käyttöön.

- osittain Vuotinaisen kylán tila Yli-Kovelo 12:8 (kokonaisuudessaan n. 300 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt vain 5 ha), Nuijajoki. Tästä tilasta ei ole erotettu mitoituslaskentaa rasittavia rakennuspaikkoja.

Mitoituslaskennan lopputulokseksi kertyy uutta ranta-asemakaavalla osoitettavaa rakennusoikeutta 11,98 eli pyöristettynä 12 rakennuspaikkaa, josta vähennetään kaksi edellä kantatila selvityksessä todettua rasittavaa rakennuspaikkaa => 10 loma-asuntotonttia (RA).

Laajasta edellisen kaavakierroksen kaavaluonnoksen vastustuksesta johtuen kaavoittaja sekä maanomistajan ja kaupungin edustajat päätyivät työneuvottelussa (31.3.2017) pudottamaan kaavaratkaisun mitoituslaskentaa vielä kahdella rakennuspaikalla.

Muunnettua rantaviivaa mitoitettavalla alueella on 3,539 kilometriä / 10 paikkaa => Kaavaratkaisun mitoituslaskennaksi muodostuu näillä perusteilla 2,8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Todellista rantaviivaa on peräti 7260 metriä, joten muuntokertoimia on käytetty runsaasti. Muunnetun rantaviivan määrä jää alle 50% todellisesta rantaviivasta.

Keskimääräinen tonttikoko on 4716 m², eli melko kookkaita tontteja keskimäärin. Tonteilla on rantaviivaa keskimäärin 50 - 60 metriä, joten suunnittelualan vapaan rantaviivan osuudeksi jää peräti noin 90 % todellisesta kokonaisrantaviivasta. Tilastolomake on liitteenä 6.

Tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi RA-kortteleissa on osoitettu 100 - 120 k-m² lomarakentamista varten ja 50 k-m² sauna-/ talousrakentamista varten. Rakennusoikeuksien määrissä ja kerrosluvuissa on korttelikohtaisesti otettu huomioon mm. alueen rakennettavuus, vastarannan läheisyys, kyseisen vesistön koko, lähiympäristön maankäyttö jne. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä saunan ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kolme.

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	3A	30294	0.03	1020
RA	3B	7436	0.04	300
M		1068330	0.00	0
Yht.		1106060	0.0012	1320

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle uutta rakennusoikeutta 1320 k-m² rakennusjärjestyksen, kaupungin hyväksymien mitoitusperusteiden, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelun ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy hyvin alhaisena e=0,0012.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA)

Ranta-asemakaavalla suunnittelualueelle on osoitettu 2 erillistä korttelialuetta.

Korttelialue 3A muodostuu kuudesta koilliseen avautuvasta omarantaisesta tontista (RA) Ali-Paastonjärven eteläosassa. Metsäautotie kulkee välittömästi tonttien takana. Viereinen muinaismuistoalue ja luontokohteet on huomioitu tonttien rajauksessa. Korttelin vastaranta on pääosin edelleen maa- ja metsätalousaluetta, tältä osin kyseessä siis ranta-asemakaavan muutos. Kaksi nykyisen kaavan mukaista rakennettua tonttia jäävät yli 300 metrin etäisyydelle nyt osoitettavista tonteista.



Korttelialueen 3A rantaa, rantapuuston takana hyvin rakentamiseen soveltuvaa varttunutta kuusikkoa rinteessä, alue lähellä valmista tiestöä

Korttelialue 3B muodostuu kahdesta kaakkoon avautuvasta omarantaisesta tontista (RA) Mustalammin luoteisosassa Marjoniemenlahdella. Rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevan runsaan loma-asutuksen luontevaksi jatkeeksi. Todettakoon, että Mustalammin länsiosan laaja niemi naapuritilan puolella on osoitettu aikanaan ranta-asemakaavassa vapaaksi rannaksi, vastarannalla lammen itäosassa vastaavasti erittäin tiivis lomakylämäinen alue. Kortteli 3B on sijoitettu kaavakartalle perusteellisen maastotarkastelun jälkeen, eikä se merkittävästi aiheuta naapureille häiriötä.



Korttelialueen 3B rantaa, rantapuuston takana taimikkoa, hyvin rakentamiseen soveltuvat rinteet, alue lähellä valmista tiestöä

Kaavamääräyksin on osoitettu rakentamisen etäisyys rannasta sekä rakentamisen määrä. Suunnittelualan vesi- ja jätehuollosta on otettu ranta-asemakaavaan omat erityismääräykset ja vesihuoltoa on selvitetty syksyn 2020 aikana erillisissä selvityksissä, liitteet 7A ja 7B. Pääperiaatteena on, että vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää.

4.22 Muut alueet

Suunnittelualan tiestön ”sisääntulot” uudisrakentamisen alueille perustuvat olemassa olevaan tietöön. Nykyistä tiestöä täydentävät tieosat on merkitty ranta-asemakaavaan ohjeellisina tieyhteyksinä.

Vapaat ranta-alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (**M**). Maiseman kannalta arvokkaita paikkoja on kaavassa korostettu aluerajauksella (**ma**) maastotarkastelun perusteella (mm. rakentamattomaksi jäävä pieni lampi, Kalatoin). Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet on huomioitu omalla merkinnällään (**luo**) maastotarkastelun ja luontoselvityksen perusteella (kaksi kohdetta Ali-Paastonjärvellä sekä koko Nuijajoki). Myös arvokkaat geologiset muodostumat on huomioitu omalla merkinnällään (**ge**) maastotarkastelun ja Ahmoolammin ympäristöön jäävän arvokkaan harjualueen maakuntakaavavarauksen perusteella.

Kaikki edellä mainitut erityisalueet tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina (ks. lisäksi luontoselvitys liitteenä 4). Ali-Paastonjärvellä sijaitseva muinaismuisto on merkitty omalla merkinnällään (**sm**), arkeologisen selvityksen perusteella (liite 5). Kaavamerkinnän mukaan kyseessä on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Suunnittelualan runsaat pohjavesialueet on huomioitu omalla merkinnällään (**pv**).

Yleisen virkistyskäytön näkökulmasta suunnittelualueella ei ole juurikaan jokamiehen virkistyskäyttöä suurempaa merkitystä. Tosin alueilla on runsaasti luvattomia venepaikkoja ja niihin liittyviä kevyitä rakennelmia, joiden jatkotoimenpiteistä päätetään todennäköisesti eri yhteydessä.



Ahmoolammin rantoja kaupungin uimarannalta länteen päin kuvattuna

4.3 Tekninen huolto

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää. Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, haja-asutuksen jätevesiasetuksen (157/2017) määräyksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Vaihtoehtoja veden hankintaan ja jätevesien käsittelyyn on esitetty erillisissä selvityksissä (ks. selostusosan liitteet 7A ja 7B) (ks. kaavamääräykset).

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja Länsi-Uudenmaan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa ei ole juurikaan merkintöjä alueelle. Vähäiset merkinnät on huomioitu kaavaratkaisussa (ks. kohta 2.21). Maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa aiemmasta kaavaratkaisusta.

5.2 Suhde yleiskaavoihin

Vertailukohtana kaupungilla ei ole oikeusvaikutteisia, lähinnä rantarakentamisen ohjaamiseen käytettyjä rantayleiskaavoja. Nykyiset yleiskaavat on esitelty kohdassa 2.22.

Jos nykyisen rantayleiskaavan vanhentuneista ja sekavista merkinnöistä haluaa vetää johtopäätöksiä, niin yksi liittyy juuri rakennuspaikkojen siirtoihin. Kaavamerkinnän M-1 alueilta (mm. Nuijajoki) rakennusoikeus tulisi sijoittaa maanomistusyksikön muille (M-2) alueille (mm. Ali-Paastonjärvi). Kaavaratkaisu on myös Ahmoolammin ohjeellisen yleiskaavan mukainen.

5.3 Vaikutus luonnonarvoihin, vesistöihin ja maisemakuvaan

Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia, sillä korttelialueet on osoitettu alueille, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Kaavassa on osoitettu lukuisia luonnonarvoiltaan, maisemaltaan tai geologialtaan arvokkaita alueita, joilla ympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Yleiset kaavamääräykset: "Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa luo- ja ma-osa-alueilla ilman lupaa (MRL 128§).

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat. Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta tontit on paalutettava maastoon.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara."

Syksyllä 2020 on tehty Korkeimman hallinto-oikeuden edellyttämät vesihuoltoon liittyvät selvitykset ja sen pohjalta tarvittavat muutokset kaavaratkaisuun. Kaavamääräyksiin on lisätty myös ELY-keskuksen valituksen aiheena ollut puuttuva vesikäymäläkielto. Muilta osin turvaututaan jo olemassa oleviin selvityksiin, sillä maasto-olosuhteet eivät juurikaan ole muuttuneet viimeisten vuosien aikana. Ali-Paastonjärvellä lounaisrannan taustalla on tapahtunut merkittävän kokoinen avohakkuu, mutta sillä ei ole merkitystä tonttien sijoittelun kannalta.

Selostusosan liitteinä 7A ja 7B olevissa vesihuoltoselvityksissä on laajasti käsitelty vesistöjen nykytilaa ja esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä veden hankintaan, että jätevesien käsittelyyn. Yhteenvedona Ali-Paastonjärven osalta todetaan seuraavaa:

"Voidaan arvioida, että veden hankinta ja jätevesien käsittely voidaan suunnitella ja toteuttaa kiinteistöillä vaihtelevien varustetasovaatimusten mukaisesti. Jos jätevedet puhdistetaan haja-asutuksen jätevesiasetuksen (157/2017) mukaisesti, voidaan arvioida, että vaikutukset Ali-Paastonjärven ja sen alapuolisten vesistöjen tilaan jäävät vähäisiksi."

Mustalammin osalta todetaan seuraavaa:

”Voidaan arvioida, että veden hankinta ja jätevesien käsittely voidaan suunnitella ja toteuttaa kiinteistöillä vaihtelevien varustetasovaatimusten mukaisesti. Jos jätevedet puhdistetaan haja-asutuksen jätevesiasetuksen (157/2017) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, voidaan arvioida, että vaikutukset Mustalammin ja sen alapuolisten vesistöjen tilaan jäävät vähäisiksi.”

5.4 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vapaan rannan määrä suunnittelualueella säilyy erittäin korkeana (90%) ja vesistöille jää hyvin pitkiä yli kilometrinkin pitkiä rakentamisesta vapaita alueita. Pienille lammille ja Nuijajoelle ei osoiteta lainkaan rakentamista.

5.5 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Nykyiset liittymäjärjestelyt on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Alueelta ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä ampumarataa lukuun ottamatta. Ampumaradan lähistölle ei osoiteta uutta rakentamista.

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan kyseisen ampumaradan ympäristölupamenettely on edelleen kesken, eikä ratkaisua todennäköisesti ole tulossa edes vuoden 2021 aikana. Alustavat melumallinnukset osoittavat, että tarpeellisten melusuojausten jälkeen nyt käsiteltävällä Mustalammin alueella ei ylitetä valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja. Kaavoittaja ja kaavaa laadittava maanomistaja luottavat siihen, että ympäristöluvan asianmukainen käsittely ja sitä myöten tehtävät uudet melusuojaukset turvaavat Mustalammin terveellisen ja turvallisen elinympäristön vaatimukset. Alueella on jo runsaasti olemassa olevaa loma-asutusta paljon lähempänäkin ampumarataa. Ampumaradan pohjoisilta meluvalleilta on matkaa lähimmälle uudelle korttelille (3B) 1080 metriä.

Läheiseltä ampumaradalta saattaa kantautua ajoittain melua korttelialueelle 3B ,vaikka se nykyisten (!) selvitysten perusteella jää varsinaisen melualueen (päiväajan keskiäänitaso <45 dB (L_{aeq}, 07-22)) ulkopuolelle. Kaavamääräyksissä todetaan: "Rakennusten sijoitteluun maastossa ja ääneneristävyyteen tulee kiinnittää huomiota, jolloin ampumaradan melua vaimentava vaikutus toteutuu."

5.6 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kaupungille kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee kaupungin elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta vahvistamalla loma-asumiseen liittyviä elinkeinoja. Yhdyskuntarakenteeseen hanke sulautuu saumattomasti.

Maanomistajalle mm. tiestön rakentamisesta saattaa aiheutua huomattavia lisäkustannuksia. Uudisrakentaminen tapahtuisi todennäköisesti vaiheittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistaja toteuttaisi kaavan myymällä alueelta tontteja harkintansa mukaan. Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Kaavaluonnos on laadittu täysin viranomaisneuvottelussa työn alkuvaiheessa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti ja edellisen prosessin aikana esiin tulleita vaatimuksia kunnioittaen (ks. muistio viranomaisneuvottelusta liitteenä 1).

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi
www.karttaako.fi

Liitteet:

1. Muistio viranomaisneuvottelusta 25.6.2013
 2. Lopen kunnan mitoituserusteet rantarakentamiselle (kunnanvaltuusto 3.3.2008 § 17)
 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.2.2021
 4. Luontoselvitysraportti 3.8.2013, selvitykseen liittyvät kartat 3 kpl, Ekotoni Ky
 5. Muinaisjäännösinventointi, raportti 14.8.2014, Mikroliitti Oy
 6. Tilastolomake
 7. Vesihuoltoselvitykset, raportit 20.11.2020 ja 25.11.2020, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy
- Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset / Ranta-asemakaavakartat 1:5000



Mustalammilla syksyllä 2020