

# KARKKILAN KAUPUNKI

## Nuijajoen ranta-asetmakaava

UPM-Kymmene Oyj

Korpinuija 224-407-4-48 (osa)

Kaks'koski 224-408-63-3

Metsä-Hongisto 224-411-5-117 (osa)

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

### Selostusosa 24.4.2017 (kaavaehdotus)



*Nuijajoen suulla keväällä 2013*



DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

0400 220082

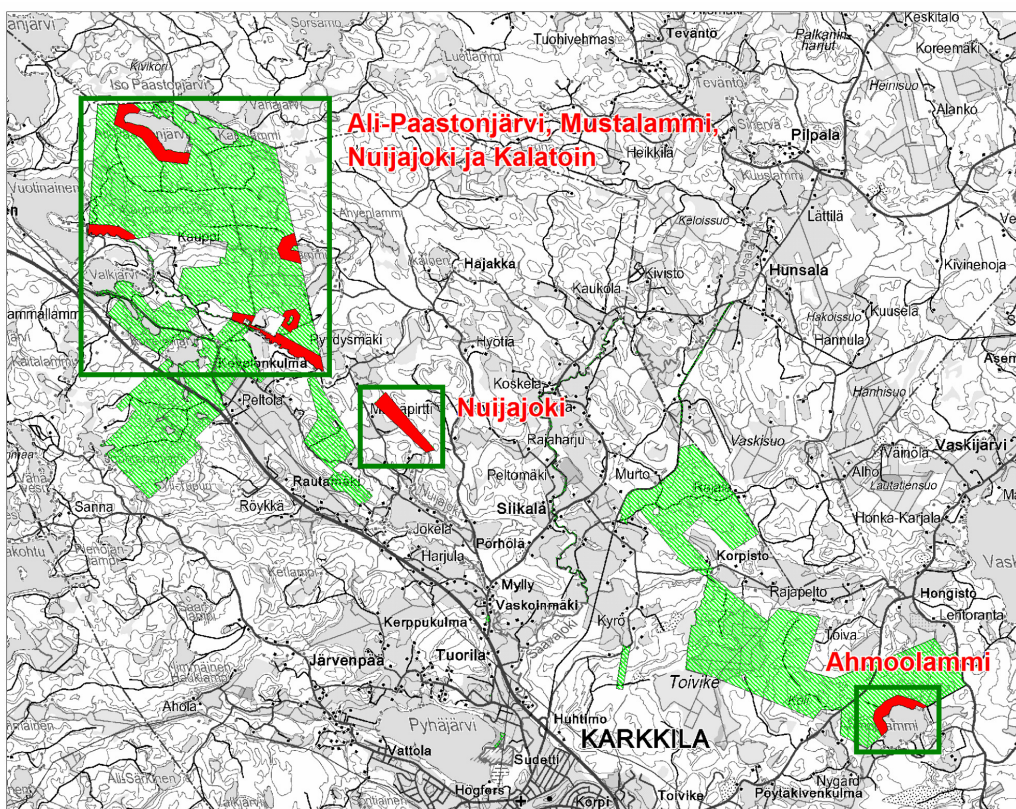
[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Hyvin hajanainen suunnittelualue muodostuu Korpinuijan 224-407-4-48, Kaks'kosken 224-408-63-3, Metsä-Hongiston 224-411-5-117 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 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. Kaavasta käytetään nimeä Nuijajoen ranta-asemakaava.

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

### 1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti .....	2
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet .....	2
1.3	Sisällysluettelo .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä ja siihen liittyvistä asiakirjoista .....	3
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista .....	4
2.11	Luonnonympäristö, maisema ja muinaismuistot .....	4
2.12	Rakennettu ympäristö .....	6
2.13	Maanomistus .....	7
2.2	Suunnittelutilanne .....	7
2.21	Maakuntakaava .....	7
2.22	Yleiskaava .....	8
2.23	Ranta-asemakaava .....	10
2.24	Rakennusjärjestys .....	10
2.25	Rakennuskiellot .....	10
2.26	Pohjakartta .....	10
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset .....	11
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	11
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	15
4.11	Kokonaismitoitus .....	15
4.2	Aluevaraukset .....	18
4.21	Korttelialueet (RA) .....	18
4.22	Muut alueet .....	19
4.3	Tekninen huolto .....	20
5	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	21
5.1	Suhde maakuntakaavaan .....	21
5.2	Suhde yleiskaavoihin .....	21
5.3	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan .....	21
5.4	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys .....	21
5.5	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät .....	21
5.6	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen .....	22

### 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) 18.12.2014, päivitetty 24.4.2017
4. Luontoselvitysraportti 3.8.2013, selvitykseen liittyvät kartat 3 kpl, Ekotoni Ky
5. Muinaisjäännösinventointi, raportti 14.8.2014, Mikroliitti Oy
6. Muistio työneuvottelusta 3.6.2014
7. Tilastolomake
8. Vastine kaavaluonnoksesta (18.12.2014) jätettyyn palautteeseen

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö, maisema ja muinaismuistot

Suunnittelukohteena ovat Korpinuijan, Kaks'kosken, Metsä-Hongiston ja Yli-Kovelon tilojen rakentamattomat ranta-alueet, joilla on todellista rantaviivaa yhteensä lähes 10 kilometriä. Alueet ovat yleisilmeeltään erämaisia latvavesiä, maisemaltaan, luonnonoloiltaan, rakennettavuudeltaan ja korkeussuhteiltaan 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-asemakaavoitusta 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 luonnonsuojelun 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 pohjoisosaa ansaitsee myös maininnan.

Suunnittelualueella ei esiinny **vesilain** mukaisia kohteita, mutta Paskoilampi on lähellä 1,0 ha lampi ja tulisi täten pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena (on jätetty jo tavoitevaiheessa varsinaisen suunnittelualan 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 lahoppuuta on runsaasti. Myös siihen laskevien sivu-uomien varret ovat tulvivia. Lahoppuuta 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 luontotyytit** Raunion *et.all* (2008) mukaan Nuijajokea voidaan pitää pienenä havumetsävyöhykkeen 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).

**Muinaisjäännösrekisterissä** on perustiedot Manner-Suomen kiinteistä muinaisjäännöksistä. Rekisterin mukaan Ali-Paastonjärven eteläpuolisella harjanteella, jo puretun maatilan/ torpan alueella on kiinteä muinaisjäännös 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 Siikalan kylän tila Korpinuija 4:48 (kokonaisuudessaan n. 701 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt ranta-alueita 71 ha), vesistöinä Ali-Paastonjärvi, Mustalammi, Kalatoin ja Nuijajoki
- koko Tuorilan kylän tila Kaks'koski 63:3 (n. 20 hehtaaria), Nuijajoki
- osittain Vaskijärven kylän tila Metsä-Hongisto 5:117 (kokonaisuudessaan n. 345 hehtaaria/ suunnittelun piirissä nyt 14 ha), Ahmoolammi
- 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.**

Suunnittelualueen pinta-ala on täsmentynyt vielä kaavaprosessin aikana. Yleisesti ottaen suunnittelualueeseen rajataan noin 100-200 metrin levyinen vyöhyke rantaviivasta sisämaahan päin. Rantasemakaavan 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 metsänhoitotöissä palvellet 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.

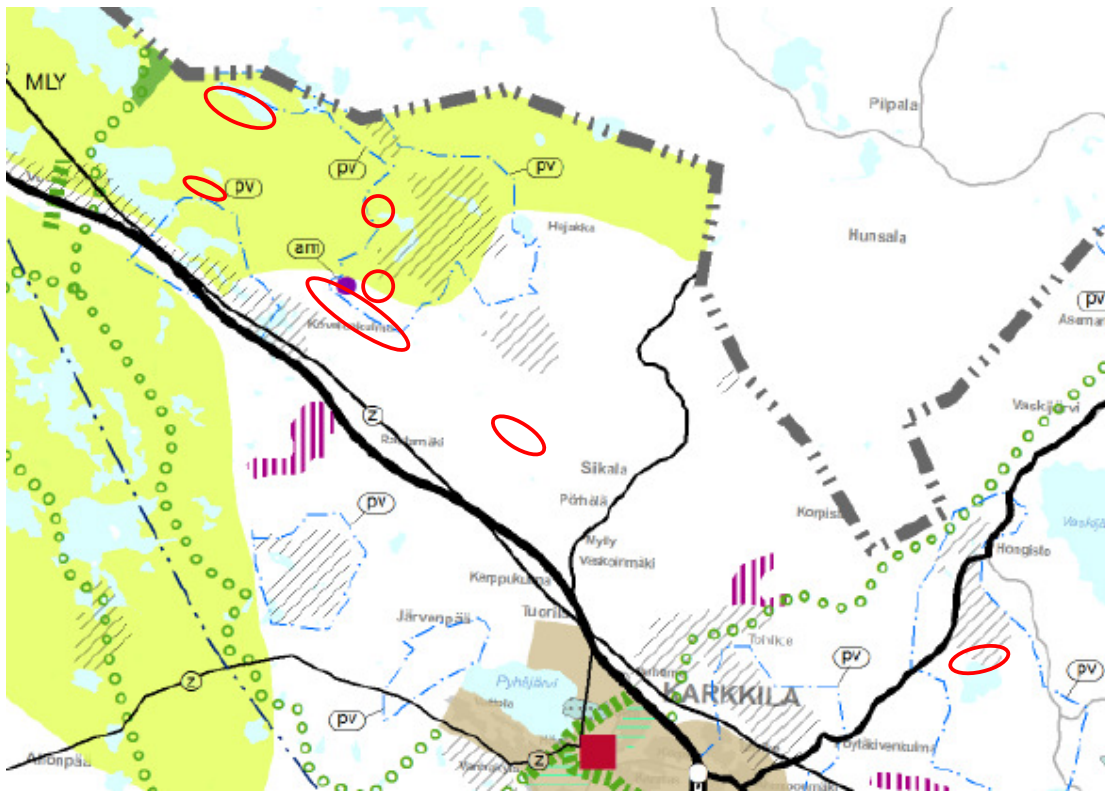
## 2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset käsitellään pääosin maakuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen yhteydessä.

### 2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadinnasta on vastannut Uudenmaan liitto. Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja, **Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava.** Maakuntakaavayhdistelmässä suoranaisia tätä ranta-asemakaavaa (alla kartassa likimääräisesti osoitetut 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 suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä



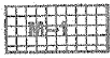
Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu uusia aluevarauksia nyt





Pääosin suunnittelualueen rannat on em. rantayleiskaavassa osoitettu seuraavin merkinnöin:



Maa- ja metsätalous-  
toiminnolle varattu  
alue

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

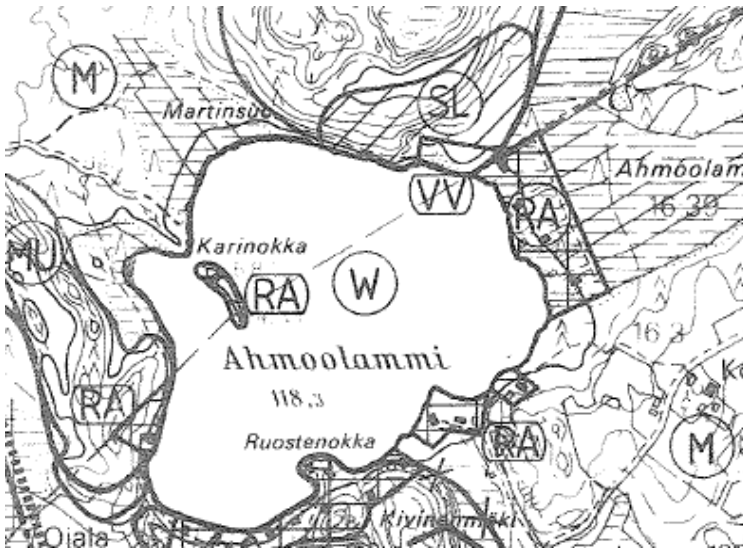
Muu ns. hajakennusoikeuden puitteis-  
sa tapahtuva rakentaminen tulee sijoit-  
taa kunkin maanomistuksyksikön (samalle  
maanomistajalle kuuluvat yksi tai  
useampi tila) muille alueille.



Maa- ja metsätalous-  
toiminnolle 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-asemakaavalle. 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 15.12.2008 (voimaan 1.2.2009).

## 2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöksiä.

## 2.26 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään maastotietokantaa mittakaavassa 1:5000 (hyväksyttäminen prosessin aikana) sekä apukarttana Ali-Paastonjärven ym. vanhaa pohjakarttaa vuodelta 1975.

### 3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Kaavoituksen käynnistämissopimus talvella 2013 maanomistajan ja kaavoittajan kesken.
- Maastotyöt keväällä ja kesällä 2013. Työneuvottelu kaupungilla 2.5.2013.
- Kaavoittaja toimitti alustavan mitoituskaskelman ja yleissuunnitelman tiedoksi kaupungille ja viranomaisille alkukesällä 2013.
- **Viranomaisneuvottelu** 25.6.2013 (muistio selostusosan liitteenä 1).
- Luontoselvitys valmistui syksyllä 2013 (liite 4).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos loppuvuonna 2013.
- Työneuvottelut ELY-keskuksen kanssa 22.1.2014 ja 3.6.2014. Muinaisjäännösten inventointi syksyllä 2014. Työneuvottelu kaupungin edustajien kanssa 5.12.2014.

---

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos** (18.12.2014) asetettiin yleisesti nähtäville ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (10.6. - 11.8.2015). Nähtävillä pitämistä ja asemakaavan vireilletulosta (MRL 62 ja 63§) tiedotettiin kaupungin mallin/ ohjeen mukaan. Myös tarvittavat lausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ELY-keskus, maakuntaliitto, Lopen kunta, Museovirasto, maakuntamuseo, ympäristönsuojelu ja -valvontayksikkö, riistanhoitoyhdistys ja ympäristöterveyspalvelut). Huomautuksia jätettiin 5 kpl. Vastine lausuntoihin ja huomautuksiin on selostusosan liitteenä.

-> Ennen kaavaehdotuksen laatimista on vielä epävirallisesti keskusteltu ELY-keskuksen kanssa ja odotettu ampumaradan ympäristöluvan valmistumista. Näillä osa-alueilla ei ole edistytty vuoden 2016 aikana.

Kaavaehdotus on laadittu luonnoksesta saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kaupungille lokakuun 2016 aikana. Lopulliseen kaavaehdotukseen (24.4.2017) on tehty vielä tarkistuksia kaupungin edustajien kanssa käydyin työneuvottelun (31.3.2017) jälkeen.

- **Asemakaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot arviolta alkukesän 2017 aikana.

- Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan toinen viranomaisneuvottelu (MRL 66.2§).

- Kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite syksyllä 2017).

#### 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. sivu 7). Maakuntakaavassakin huomioidut pohjavesialueet merkitään asianmukaisesti kaavakartalle ja -määräyksiin. Oikeusvaikutteista, mitoituslaskennan 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 sijoittuvilla 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 pihapiiriin (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.

- **Metsä-Hongiston tilan** vesistö (Ahmoolammi) 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 tuore maakuntakaavaehdotus, jossa osa UPM:n omistuksessa olevia harjumaista 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 sopusuhteissa lähialueella yleisesti hyväksytystä mitoituksista (Lopen kunnan alueelle laadittujen yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen mitoitusperusteet ja tavoitteet, kaupungin rakennusjärjestys ja maapoliittinen ohjelma).

### **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 kesällä 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.

Varsinaista viranomaisneuvottelua seuranneet työneuvottelut ELY-keskuksen kanssa 22.1.2014 ja 3.6.2014 etenivät huonosti hankkeen kannalta. ELY-keskuksen edustajat toivat kyseisissä neuvotteluissa esille varsinkin mitoituksen ja rakennuspaikkojen sijoittelunkin osalta lukuisia uusia seikkoja, joista periaatteellisella tasolla sovittiin jo viranomaisneuvottelussa kesäkuussa 2013. Tammikuun työneuvottelusta ei ole edes erimielisyyksien takia saatu aikaiseksi yhteisesti hyväksyttyä muistiota.

Liitteenä 6 on ELY-keskuksen laatima muistio toisesta työneuvottelusta kesäkuulta 2014. **Kaavan laatija ja maanomistaja haluavat korostaa, että kyseisestä muistiosta puuttuvat edelleen ainakin seuraavat kaavan laatijan ja maanomistajan neuvottelussa esille tuodut korjaukset, mielenpiteet ja kysymykset:**

- Kaavaluonnosta ei ole lähdetty vielä laatimaan -> Alustava kaavaluonnoskartta ja muita aineistoja toimitettiin ELY-keskukselle jo joulukuussa 2013 ensimmäistä työneuvottelua varten.
- po. mitoitus neljä rakennuspaikkaa/ muunnettu km Mustalammilla, kolme Nuijajoella ja viisi Ahmoolammilla
- ..... rakennusoikeus on siirretty pääosin Ali-Paastonjärvelle

Sundmanin kommenttiin liittyen rakentamattomien kiinteistöjen rakentamismahdollisuuteen (yhdenvertainen kohtelu) kaavoittaja ja maanomistajien edustajat kommentoivat työneuvottelussa seuraavasti: Naapurikiinteistöillä on toki mahdollisuus tutkia ja suunnitella omia alueitaan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti esimerkiksi ranta-asemakaavalla ja käyttämillämme perusteilla. Karttatarkastelun perusteella näyttäisi kuitenkin mahdolltomalta, 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 (10 rakennuspaikkaa) tuntuu kaavoittajan ja maanomistajan mielestä hyvinkin kohtuulliselta. Varsinkin, kun alueelle jäisi edelleen runsaasti pitkiä rakentamiselta vapaita alueita.**

Rantojen suunnitteluoppaassa tuodaan esille yhtenä esimerkkinä muistiossa esitetty kapeuskerroinasia (ns. Etelä-Savon malli). Samoin tuodaan myös esille seikka, jossa todetaan seuraavaa:

Jokialueilla otetaan yleensä huomioon vain 50 % rantaviivasta. Tämä riippuu kuitenkin joen leveydestä ja vastapäisen rannan rakentamismahdollisuuksista. Yli 100 m leveillä joilla voidaan käyttää järviolueilla noudatettavia rantaviivan muuntoperiaatteita. Latvavesistöalueilla mitoituksen tulisi vesistön herkkyyden vuoksi olla tavanomaista pienempi, esimerkiksi 3-4 rakennuspaikkaa muunnetun rantaviivan kilometriä kohden.

ELY-keskuksen edustajat eivät ole useista pyynnöistä huolimatta selkeästi vastanneet, millä perusteella nyt käytössä olevat Lopen kunnan mitoitusperusteet olisivat lain vastaiset. Kun otetaan huomioon useat KHO:n päätökset (kunnan laaja liikkumavara mitoitusperusteista päätettäessä).

Viimeisessä ELY-keskuksen kanssa käydyssä työneuvottelussa kesäkuussa 2014 sovittiin ainakin, että kaavaluonnosaineisto asetetaan seuraavaksi nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot myös viranomaisilta.

Työneuvottelu kaupungin edustajien kanssa 5.12.2014 selkiytti tilannetta vielä siten, että kaavaluonnosta viedään eteenpäin yhteistyössä jo viranomaisneuvottelussa ja täysin kaupungin ohjeistuksen mukaisena.

#### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana (10.6. - 11.8.2015) naapureilta ja muilta osallisilta saatu palaute on pyrityt ottamaan huomioon kaavan jatkokäsittelyssä, laaja vastine palautteesta liitteenä 8.

Voimakkaasta kaavaluonnoksen vastustuksesta johtuen kaavoittaja sekä maanomistajan ja kaupungin edustajat päätyivät työneuvottelussa (31.3.2017) pudottamaan kaavaratkaisun mitoitusta kahdella rakennuspaikalla, myös vastineessa tarkemmin esiteltyjä teknisiä korjauksia on tehty kaavaehdotukseen.

## 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.

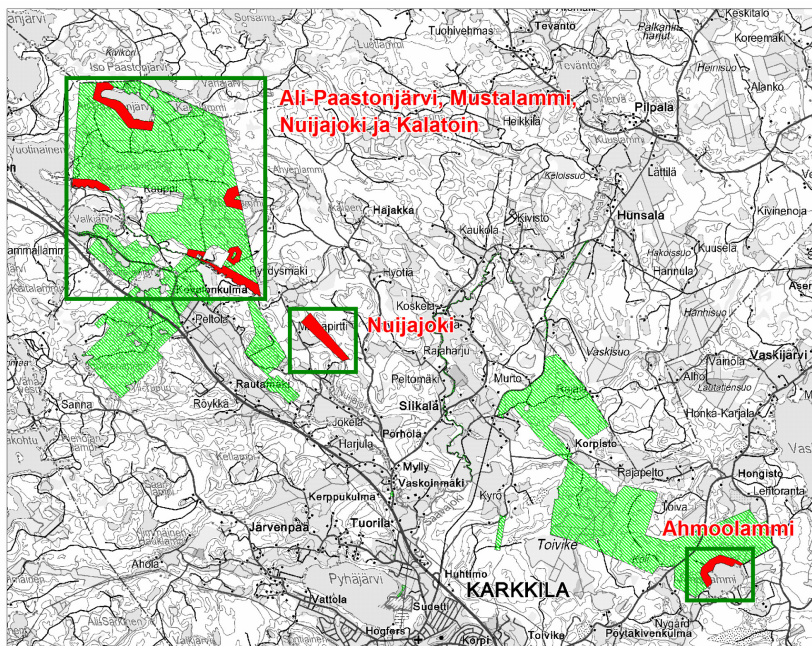
Kaavassa on osoitettu yhteensä 8 omarantaista loma-asuntotonttia (RA) sekä tarpeelliset kulkuyhteydet ohjeellisina tiealueina. Muilta osin kaavoitettava alue jää maa- ja metsätalousalueeksi (M).

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

### 4.11 Kokonaismoitus

Käytännössä nyt kaavoitetaan ne UPM-Kymmene Oyj:n omistuksessa Karkkilassa olevat ranta-alueet, joilla ei vielä ole oikeusvaikutteista mitoituslaskennan 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 (kaavamuuos 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 mah-

dollisimman 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.

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
Kalatoin	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 vesistönosat

- 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 Siikalan kylän tila Korpinuija 4:48 (kokonaisuudessaan n. 701 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 metsästysseuran mökki).

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

- osittain Vaskijärven kylän tila Metsä-Hongisto 5:117 (kokonaisuudessaan n. 345 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 kylän 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 rakennus-oikeutta 11,98 eli pyöristettynä 12 rakennuspaikkaa, josta vähennetään kaksi edellä kantatilaselvityksessä todettua rasittavaa rakennuspaikkaa => 10 loma-asuntotonttia (RA).**

Laajasta kaavaluonnoksen vastustuksesta johtuen kaavoittaja sekä maanomistajan ja kaupungin edustajat päätyivät työneuvottelussa (31.3.2017) pudottamaan kaavaratkaisun mitoituslaskentaa kahdella rakennuspaikalla. Vastineessa (liite 8) esitetyin perustein UPM-Kymmene Oyj:lle jää siten Karkkilan kaupungin alueelle osoittamatta neljä omarantaista rantarakennuspaikkaa, joita ei esitetä tässä yhteydessä.

**Muunnettua rantaviivaa mitoitettavalla alueella on 3,539 kilometriä / 10 paikkaa => Kaavaratkaisun mitoitukseksi 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 m<sup>2</sup>, eli melko kookkaita tontteja keskimäärin. Tonteilla on rantaviivaa keskimäärin 50 - 60 metriä, joten suunnittelualueen vapaan rantaviivan osuudeksi jää peräti noin 90 % todellisesta kokonaisrantaviivasta. Tilastolomake on laadittu ehdotusvaiheessa.

Tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi RA-kortteleissa on osoitettu 100 - 120 k-m<sup>2</sup> lomarakentamista varten ja 50 k-m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	e	Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>
RA	3A	30294	0.03	1020
RA	3B	7436	0.04	300
M		1068330	0.00	0
<b>Yht.</b>		<b>1106060</b>	<b>0.0012</b>	<b>1320</b>

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle uutta rakennusoikeutta 1320 k-m<sup>2</sup> rakennusjärjestyksen, kaupungin alustavasti 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 kuusikkoo 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 ranta, rantapuuston takana taimikkoa, hyvin rakentamiseen soveltuvat rinteet, alue lähellä valmista tiestöä*

Kaavamääräyksiin on osoitettu rakentamisen etäisyys rannasta sekä rakentamisen määrä. Suunnittelualan vesi- ja jätehuollosta on otettu ranta-asemakaavaan omat erityismääräykset. Pääperiaatteenä on, että vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

#### 4.22 Muut alueet

Suunnittelualan tiestön ”sisääntulot” uudisrakentamisen alueille perustuvat olemassa olevaan tiestöön. 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 maakuntakaavavaruksen 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. Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen (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 kaavaluonnoksesta.

### **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 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 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."

### **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 2017 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 melusuojuukset turvaavat Mustalammillekin terveellisen ja turvallisen elinympäristön vaatimukset. Alueellahan 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 (Laeq, 07-22)) ulkopuolelle. Kaavamääräyksissä todetaan: "Rakennusten sijoitteluun maastossa ja ääneneristävyteen 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.

Kaavaehdotus on laadittu täysin viranomaisneuvottelussa työn alkuvaiheessa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti (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) 18.12.2014, päivitetty 24.4.2017
4. Luontoselvitysraportti 3.8.2013, selvitykseen liittyvät kartat 3 kpl, Ekotoni Ky
5. Muinaisjäännösinventointi, raportti 14.8.2014, Mikroliitti Oy
6. Muistio työneuvottelusta 3.6.2014
7. Tilastolomake
8. Vastine kaavaluonnoksesta (18.12.2014) jätettyyn palautteeseen

- Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset / Ranta-asemakaavakartat 1:5000